

PricewaterhouseCoopers
del Ecuador Cía. Ltda.
Carchi N702 y 9 de Octubre
Guayaquil-Ecuador
Teléfono: 593 4 288-199
Fax: 593 4 286-889

Guayaquil, 21 de abril del 2010

Expediente # 69261-93

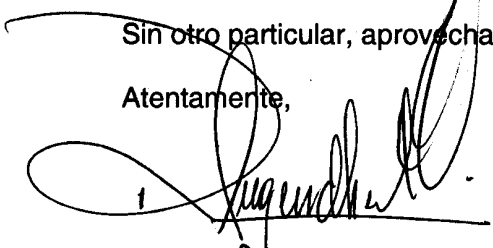
Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad.-

Estimados señores:

Adjunto a la presente, sírvanse encontrar un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros de **Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol** al 31 de diciembre del 2009.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarles

Atentamente,


Roberto Tugendhat V.
Socio



Adjunto: Lo indicado

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
VIC	-	Valor inicial de concesión
VMC	-	Valor mensual de concesión
Mobilsol	-	Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol
Fideicomiso de titularización	-	Fideicomiso Titularización Mobilsol CERO-UNO
Produbanco S.A.	-	Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO
NEC No. 17	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 - "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol

Guayaquil, 19 de abril del 2010

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~ ~~Normas Internacionales de Contabilidad~~. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol
Guayaquil, 19 de abril del 2010

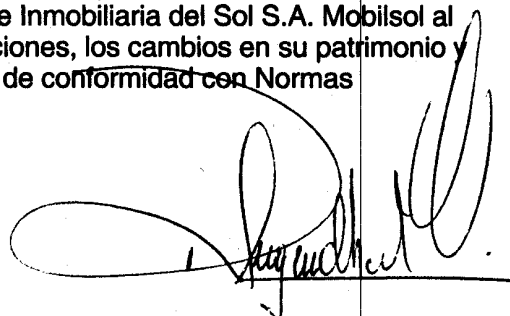
presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol al 31 de diciembre del 2009 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en
la Superintendencia
de Compañías: 011 ✓



Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia
Profesional: 21730



BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2009	2008	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2009	2008
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	3	792,653	285,384	Porción corriente de las deudas bancarias y financieras a largo plazo	13	2,673,927	2,178,737
Inversiones temporales	3	4,529,209	28,899	Deudas bancarias y financieras	8	222,071	207,212
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Clientes	4	296,024	380,824	Proveedores	13 y 17	321,622	465,400
Compañías relacionadas	17	390,462	688,216	Compañías relacionadas	9	60	2,285
Funcionarios y empleados		154,530	127,868	Retenciones y contribuciones		991,762	1,003,669
Anticipos de impuestos y retenciones	5	996,812	925,782	Otros		302,245	116,712
Otros		233,573	257,756			1,615,689	1,588,066
Provisión para cuentas incobrables	11	(78,251)	(97,480)				
		1,993,150	2,282,966				
Gastos pagados por anticipado		77,419	76,868	Pasivos acumulados			
Otros activos corrientes		85,855	57,437	Beneficios sociales	11	630,513	480,385
				Intereses por pagar	10 y 11	3,132	21,224
Total del activo corriente		7,478,286	2,731,554			633,645	501,609
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO				Ingresos diferidos, corto plazo	14	323,252	345,013
Clientes	4	89,954	183,213			5,468,584	4,820,637
				Total del pasivo corriente			
ACTIVO FIJO	6	1,442,625	941,891				
OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS	7	52,932,790	53,324,560	PASIVO A LARGO PLAZO			
				Deudas bancarias y financieras	13	8,357,776	826,806
				Cuentas por pagar a compañías relacionadas	13 y 17	10,387,066	14,042,640
				Ingresos diferidos	14	354,359	677,611
						19,099,201	15,547,057
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		37,375,870	36,813,524
Total del activo		61,943,655	57,181,218	Total del pasivo y patrimonio		61,943,655	57,181,218

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

Econ. Victor Naula
Gerente General

C.P.A. Mariuxi Arana
Contadora



ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2009	2008
Ingresos			
Valores iniciales de concesión		1,608,537	2,478,795
Valores mensuales de concesión		7,878,389	7,168,857
Descuentos sobre valores iniciales de concesión	(	1,884)	-
Descuentos sobre valores mensuales de concesión	(	167,278)	(170,871)
		<u>9,317,764</u>	<u>9,476,781</u>
Gastos administrativos	(	4,708,251)	(4,967,661)
Gastos de publicidad	(	1,166,660)	(1,467,711)
Gastos financieros	(	500,515)	(685,153)
	(	<u>6,375,426</u>	(7,120,525)
Resultado operativo		2,942,338	2,356,256
Otros ingresos (incluyen principalmente US\$1,277,046 y US\$1,166,571 de ingresos por auspicios, publicidad y marketing en el año 2009 y 2008, respectivamente), netos		<u>245,418</u>	<u>331,864</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		3,187,756	2,688,120
Participación de los trabajadores en las utilidades	11	(478,163)	(403,218)
Impuesto a la renta	11	(743,732)	(725,441)
Utilidad neta del año		<u>1,965,861</u>	<u>1,559,461</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

Econ. Víctor Naula
Gerente General

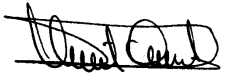
C.P.A. Mariuxi Arana
Contadora

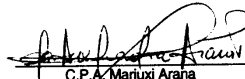


ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Pérdidas acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2008	14,359,415	225,270	30,949,274	(9,081,168)	36,452,791
Decisiones de la Junta General de Accionistas del 9 de mayo del 2008:					
Apropiación de la Reserva legal		133,192		(133,192)	-
Pago de dividendos de las utilidades del año 2007				(1,198,728)	(1,198,728)
Utilidad neta del año				1,559,461	1,559,461
Saldos al 31 de diciembre del 2008	14,359,415	358,462	30,949,274	(8,853,627)	36,813,524
Decisiones de la Junta General de Accionistas del 29 de abril del 2009:					
Apropiación de la Reserva legal		155,946		(155,946)	-
Pago de dividendos de las utilidades del año 2008				(1,403,515)	(1,403,515)
Utilidad neta del año				1,965,861	1,965,861
Saldos al 31 de diciembre del 2009	14,359,415	514,408	30,949,274	(8,447,227)	37,375,870

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Victor Naula
Gerente General


C.P.A. Mariuxi Arana
Contadora



ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2009	2008
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		1,965,861	1,559,461
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Provisión para cuentas incobrables	11	-	36,000
Depreciación	6	140,973	115,378
Amortización de Otros activos y cargos diferidos	7	905,744	1,551,005
Amortización de Ingresos diferidos	14	(345,013)	(471,304)
		<u>2,667,565</u>	<u>2,790,540</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		289,816	(793,521)
Gastos pagados por anticipado		(551)	38,432
Otros activos corrientes		(28,418)	21,084
Documentos y cuentas por cobrar a largo plazo		93,259	513,690
Documentos y cuentas por pagar		27,623	665,239
Pasivos acumulados		<u>132,036</u>	<u>11,562</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,181,330</u>	<u>3,247,026</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	6	(641,707)	(163,500)
Adiciones de otros activos y cargos diferidos	7	(513,974)	(386,716)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,155,681)</u>	<u>(550,216)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deudas bancarias y financieras a corto y largo plazo		8,041,019	(16,108,508)
Compañías relacionadas		(3,655,574)	14,042,640
Pago de dividendos		<u>(1,403,515)</u>	<u>(1,198,728)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>2,981,930</u>	<u>(3,264,596)</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo		5,007,579	(567,786)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>314,283</u>	<u>882,069</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>5,321,862</u>	<u>314,283</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.


 Econ. Víctor Naula
 Gerente General


 C.P.A. Mariuxi Arana
 Contadora



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

NOTA 1 - OPERACIONES

Constitución -

La Compañía fue constituida en octubre de 1993 en la ciudad de Guayaquil originalmente con el nombre de Sinaquat S.A. y en marzo de 1996 cambió su denominación al de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol. Su actividad principal es la explotación y desarrollo del centro comercial de su propiedad denominado "Mall del Sol".

La Compañía construyó el mencionado centro comercial en terrenos de propiedad de un fideicomiso mercantil denominado FIMALL. En base a los términos estipulados el mencionado contrato de fideicomiso establece que a la finalización del plazo del mismo (50 años), Mobilsol recibirá los inmuebles objeto del fideicomiso, tomando a su cargo los costos que origine la transferencia de los mismos. En 1998, los derechos fiduciarios correspondientes a este fideicomiso fueron adquiridos por la Compañía. Durante el año 2005, las edificaciones e instalaciones de la Compañía fueron transferidas a su valor en libros al fideicomiso mercantil FIMALL, manteniéndose las mismas condiciones establecidas en la escritura de constitución original. Los derechos fiduciarios de FIMALL se presentan en los estados financieros adjuntos en el rubro Otros activos y cargos diferidos. <Véase además Notas 2 g) y 7>. Posteriormente Mobilsol aportó el 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso FIMALL a un nuevo fideicomiso mercantil en garantía denominado "Fideicomiso Mobilsol Garantía", con el objeto que los derechos fiduciarios que integran el patrimonio autónomo sirvan para garantizar los créditos presentes y futuros de Mobilsol. Véase además Nota 18.

Como parte de la transferencia de las edificaciones e instalaciones antes mencionadas la Compañía es beneficiaria del comodato precario de los inmuebles fideicomitados, con lo cual tiene la custodia, cuidado, uso y explotación de los mismos. Adicionalmente mantiene la tenencia del inmueble y los derechos de libre acceso, de aprovechamiento, de derecho a construir, plantar, edificar, concesionar, arrendar, alquilar y otros actos jurídicos que le permita hacer uso de la titularidad económica de los bienes.

Para la explotación del centro comercial, la Compañía ha concesionado los locales comerciales que conforman dicho centro comercial, en su mayoría en plazos de hasta 10 años. Los correspondientes contratos de concesión establecen valores iniciales y mensuales de concesión. Véase además Nota 2 m).

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

El 8 de julio del 2009, el Directorio de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol resolvió realizar un proceso de titularización de flujos futuros provenientes de los contratos de concesión de los locales comerciales del Centro Comercial Mall del Sol por US\$10,500,000, el cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-09-0006209 del 7 de octubre del 2009. Véase Notas 13 y 18.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 el 88% del total del paquete accionario de la Compañía corresponde a compañías domiciliadas en el exterior; debido a ello Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida en el Ecuador según las leyes ecuatorianas y que tiene la calificación de empresa extranjera según la Ley de Régimen Común de Tratamiento a los capitales extranjeros prevista en la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena. (Véase Nota 15).

Durante el 2009 los mercados financieros mundiales repuntaron y la crisis por la que atravesaron está siendo lentamente superada, sin embargo, temas como desempleo y por ende disminución en la demanda de los consumidores continúan afectando a la economía mundial. En lo que respecta a la Empresa la indicada situación no ha ocasionado efectos importantes en sus operaciones, que arrojan incrementos en los resultados netos del año 2009 de aproximadamente 26%.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo en caja y depósitos en bancos e inversiones a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos de libre disponibilidad.

c) Inversiones temporales -

Se registran al valor de los depósitos y los intereses se registran cuando se perciben.

d) Gastos pagados por anticipado -

Representan principalmente las primas de seguros pagadas menos la correspondiente amortización que se registra con cargo a los resultados del año durante el plazo de vigencia de las pólizas y se muestran al costo histórico.

e) Documentos y cuentas por cobrar - Clientes -

Corresponde fundamentalmente a los montos por cobrar, a corto y largo plazo, por los valores iniciales de concesión otorgados a los clientes cuyos locales fueron concesionados antes de junio del 2003 fecha en la que se cambió la modalidad de los contratos <véase Nota 2 m)> y que fueron financiados por la Compañía hasta un plazo de 6 años. Ciertos valores iniciales de concesión de los años 1998 al 2000 y los correspondientes intereses devengados hasta 1998 (desde 1999 los valores iniciales de concesión no devengan intereses) han venido siendo reprogramados y los cuales se están cobrando a partir de abril del 2001.

f) Activo fijo -

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Los costos financieros relacionados con las obligaciones bancarias obtenidas para financiar la construcción de Las Torres del Mall, son contabilizados como mayor valor del rubro Activo fijo, hasta la puesta en marcha del correspondiente activo.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

El saldo neto ajustado de los activos fijos no excede, en su conjunto, el valor de utilización económica o valor recuperable.

g) Otros activos y cargos diferidos -

Están constituidos principalmente por: a) los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso FIMALL <Véase Nota 7 (1)>, durante el año 2005 se transfirieron a este fideicomiso edificaciones e instalaciones de Mobilsol, por lo que a partir de esta transferencia y por tratarse de activos fijos los que conforman los bienes del fideicomiso, se reconoce una amortización equivalente a la depreciación de los activos fijos, la cual se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta durante el periodo de vida útil de los bienes cedidos al Fideicomiso; b) valores entregados al Fideicomiso de titularización para la constitución de los fondos de reserva y especial indicados en la Nota 7 (2) <véase además Nota 18>; y c) licencias del software de la Compañía.

Los otros activos y cargos diferidos al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y su correspondiente amortización acumulada se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda.

h) Jubilación patronal y bonificación por desahucio -

Estos beneficios definidos por las leyes ecuatorianas no han sido provisionadas aún por la Compañía, debido a que la Administración estima que el valor presente de estos beneficios a la fecha del balance general calculados para los trabajadores con 10 años o más de servicio en la Compañía no es significativo, con lo cual su administración no ha considerado necesario constituir por ahora estas provisiones que se calculan en base a estudios actuariales.

i) Participación de los empleados en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

j) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para el impuesto a la renta de los años 2009 y 2008 a la tasa del 25%.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

k) Ingresos diferidos -

Corresponde a los valores iniciales de concesión (VIC) de los locales comerciales contratados hasta antes del junio del 2003 y de los locales comerciales contratados en el sector de la ampliación del centro comercial dada desde el 2007, que están siendo devengados, con crédito a resultados, por el método de la línea recta durante un plazo de 5 años, período en el cual para dos clientes, en caso de rescindir el contrato de concesión, tienen derecho a solicitar la devolución de una parte del VIC, neto de una penalización establecida contractualmente.

l) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos que la Compañía ha registrado en las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. La Reserva de Capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

m) Ingresos Mensuales de Concesión -

Valores Mensuales de Concesión.- Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a los valores de alquiler.

Valores Iniciales Mensuales.- La Compañía a partir de junio del 2003, basada en la nueva modalidad de los contratos de concesión, factura mensualmente valores en concepto de concesión. Esta facturación mensual se efectúa mientras el concesionario haga uso de las instalaciones concesionadas y una vez que ésto ocurra no hay derecho a devolución de los valores cancelados ni se podrán facturar valores adicionales a los ya efectuados.

n) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" -

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía. Para el caso de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, fecha en que las

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

Normas Ecuatorianas de Contabilidad quedarán derogadas. Entre otros aspectos de la Resolución, se establece que empresas como Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol deberán elaborar obligatoriamente hasta abril del 2010 un cronograma de implementación y hasta septiembre del 2010 se deben efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2010. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, al 31 de diciembre del 2010 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2011. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emite el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	97,315	82,818
Bancos		
Produbanco S.A.	689,721	180,332
Ocean Bank	-	10,944
Banco del Pichincha S.A.	5,617	11,290
	<u>792,653</u>	<u>285,384</u>
Inversiones temporales - Produbanco	4,529,209 (1)	28,899
	<u>5,321,862</u>	<u>314,283</u>

- (1) Incluye principalmente pólizas de acumulación entre 30 y 90 días mantenidos en esta institución financiera y aperturados entre noviembre y diciembre del 2009 y que vencieron entre enero y febrero del 2010. Estas pólizas devengaron una tasa anual de interés comprendida entre el 4.10% y el 4.75%.

NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

(Véase siguiente página)

NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES
(Continuación)

	Corto plazo		Largo plazo		Total	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valores iniciales de concesión (1)	155,769	343,446	89,954	183,213	245,723	526,659
Valores mensuales de concesión (2)	91,386	31,583	-	-	91,386	31,583
Servicios de publicidad (3)	48,869	5,795	-	-	48,869	5,795
	<u>296,024</u>	<u>380,824</u>	<u>89,954</u>	<u>183,213</u>	<u>385,978</u>	<u>564,037</u>

- (1) A partir de abril del 2001 se inició la recuperación de los valores reprogramados desde 1998. Véase además Nota 2 e).
- (2) Véase Nota 2 m).
- (3) Representa los servicios de publicidad que se facturan a los concesionarios.

NOTA 5 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTRAS

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Retenciones en la fuente (1)	841,214	782,791
Impuesto a la renta por cobrar años anteriores	86,842	86,842
Impuesto al valor agregado	68,756	56,149
	<u>996,812</u>	<u>925,782</u>

- (1) Incluye principalmente US\$751,335 y US\$692,912 en concepto de retenciones en la fuente realizadas a la Compañía durante el año 2009 y 2008, respectivamente.

NOTA 6 - ACTIVO FIJO

Composición:

(Véase siguiente página)

NOTA 6 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificaciones	517,741	330,218	5
Muebles y enseres	108,021	84,748	10
Equipos de computación	138,796	111,804	20
Maquinarias y equipos (1)	713,712	613,193	10
	<u>1,478,270</u>	<u>1,139,963</u>	
Menos - Depreciación acumulada	(328,264)	(220,117)	
	<u>1,150,006</u>	<u>919,846</u>	
Construcciones en curso	292,619	22,045	
	<u>1,442,625</u>	<u>941,891</u>	

- (1) Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, existen gravámenes sobre maquinaria y equipos constituidos en garantía de obligaciones bancarias a corto y largo plazo. Véase Nota 13. Durante el año 2009 activos totalmente depreciados por aproximadamente US\$44,448 (2008: US\$5,336,787) fueron dados de baja, neteando el costo con su respectiva depreciación acumulada.

Movimiento:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
SalDOS al 1 de enero	941,891	893,769
Adiciones netas (2)	641,707	163,500
Depreciación del año	(140,973)	(115,378)
SalDOS al 31 de diciembre	<u>1,442,625</u>	<u>941,891</u>

- (2) Incluye principalmente: i) US\$270,573 correspondiente a la construcción de Las Torres del Mall iniciada en diciembre del 2009 y que representa una inversión total de US\$10,000,000 y se estima estará concluido en noviembre del 2010. Adicionalmente, en este mismo rubro se incluyen US\$84,719 de costos por préstamos para financiar la construcción de la mencionada edificación. Véase Notas 18 II, ii) US\$187,522 correspondiente a remodelaciones efectuadas en ciertos locales comerciales aperturados durante el 2009, iii) US\$105,810 (2008: US\$88,673) de maquinaria y equipos, y iv) US\$21,685 (2008: US\$60,920) por compra de equipos de computación.

NOTA 7 - OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

Composición:

(Véase siguiente página)

NOTA 7 - OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS
(Continuación)

	2009	2008
Derechos fiduciarios (1)	63,266,753	63,266,753
Derechos de titularización (2)	483,977	-
Licencias	58,545	28,548
	<u>63,809,275</u>	<u>63,295,301</u>
Menos - amortización acumulada	<u>(10,876,485)</u>	<u>(9,970,741)</u>
	<u>52,932,790</u>	<u>53,324,560</u>

- (1) Corresponde a los derechos fiduciarios del fideicomiso FIMALL, propietario del terreno y edificios donde funciona el centro comercial denominado "Mall del Sol". <Véase además Nota 1>. Durante el año 2005 los edificios e instalaciones pasaron a formar parte del fideicomiso FIMALL, los cuales fueron transferidos por un valor en libros neto de US\$27,653,997. Posteriormente durante el año 2005 Mobilsol transfirió el 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso FIMALL al Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Mobilsol Garantía" del cual es su constituyente con el objeto que los derechos fiduciarios que integran el patrimonio autónomo del fideicomiso FIMALL sirvan para garantizar los créditos presentes y futuros de la Compañía. Durante el año 2007 se firmaron convenios de incorporación a la garantía con Produbanco S.A. por el 10.46% del Fideicomiso y con el Banco del Pacífico S.A. por el 27.26% del mismo, y durante el año 2009 con los inversionistas titulares de los valores de contenido crediticio emitidos por el Fideicomiso de titularización en el 15.46%. (Véase además Nota 18 I).

Composición:

Descripción	Participación en el fideicomiso %	2009		2008	
		Valor en libros US\$ (i)	Valor patrimonial proporcional US\$ (i)	Valor en libros US\$ (i)	Valor patrimonial proporcional US\$ (i)
Fideicomiso FIMALL (ii)	100	52,390,268 (iii)	32,094,171	53,296,012 (iii)	33,134,144
		<u>52,390,268</u>	<u>32,094,171</u>	<u>53,296,012</u>	<u>33,134,144</u>

- (i) Valores calculados con base en el patrimonio autónomo según estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2009 y 2008.
- (ii) Corresponde al 100% de los derechos fiduciarios cuyos activos lo constituyen el terreno, edificaciones e instalaciones del Centro Comercial Mall del Sol. La Administración no ha realizado el ajuste al valor del patrimonio autónomo según estados financieros no auditados del Fideicomiso, debido a que los valores en libros en Mobilsol están soportados con un avalúo practicado por un perito independiente que determina una cifra superior al valor en libros de la Compañía.

NOTA 7 - OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

(Continuación)

Cabe señalar que dicho avalúo forma también parte integrante de la Escritura de constitución del citado Fideicomiso.

(iii) Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 incluye US\$63,266,753 de costo histórico y US\$10,876,485 (2008:US\$9,970,741) de amortización acumulada.

(2) Véase Nota 18 II b) y c).

Movimiento:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldos al 1 de enero	53,324,560	54,488,849
Adiciones del año	513,974	386,716
Amortización del año (3)	(905,744)	(1,551,005)
Saldos al 31 de diciembre	<u>52,932,790</u>	<u>53,324,560</u>

(3) Incluye US\$905,744 (2008: US\$915,670) de amortización según se menciona en la Nota 2 g).

NOTA 8 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Composición

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Produbanco S.A. (1)	<u>222,071</u>	<u>207,212</u>
	<u>222,071</u>	<u>207,212</u>

(1) Corresponde a préstamo para financiar capital de trabajo con vencimiento en marzo del 2010 (2008: marzo del 2009), y que devenga un interés anual del 8.35% (2008: 9.8%).

NOTA 9 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuesto a la renta (1)	743,732	725,441
Retenciones de impuestos	41,276	69,980
Impuesto al valor agregado	188,426	176,569
Otros	18,328	31,679
	<u>991,762</u>	<u>1,003,669</u>

(1) Véase Nota 11.

NOTA 10 - INTERESES POR PAGAR

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Instituciones financieras		
Produbanco (1)	<u>3,132</u>	<u>21,224</u>
	<u>3,132</u>	<u>21,224</u>

(1) Véase Nota 11.

NOTA 11 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2009</u>				
Provisión para cuentas incobrables	97,480	-	(19,229)	78,251
Beneficios sociales	480,385	1,304,984	(1) (1,154,856)	630,513
Intereses por pagar (Véase Nota 10)	21,224	283,322	(301,414)	3,132
Impuesto a la renta	725,441	743,732	(725,441)	743,732 (2)
<u>Año 2008</u>				
Provisión para cuentas incobrables	66,996	36,000	(5,516)	97,480
Beneficios sociales	351,409	958,479	(1) (829,503)	480,385
Intereses por pagar (Véase Nota 10)	138,638	590,312	(707,726)	21,224
Impuesto a la renta	432,706	725,441	(432,706)	725,441 (2)

(1) Incluye US\$478,163 (2008: US\$403,218) de participación de los trabajadores en las utilidades.

(2) Véase Notas 9 y 12 (2).

NOTA 12 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2006 al 2009 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Restricciones sobre remesas de dividendos -

De acuerdo con la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, toda inversión extranjera, subregional o neutra, tiene derecho a transferir libremente sus utilidades al exterior.

NOTA 12 - IMPUESTO A LA RENTA

(Continuación)

Dicha remesa se podrá efectuar una vez que se hayan pagado los impuestos correspondientes.

Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o arms's length para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$ 5,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de 2010 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración considera que esta normativa no tiene efecto en la determinación de los resultados tributables debido a que no existen transacciones importantes con compañías relacionadas domiciliadas en el exterior que afecten el estado de resultados durante los años 2009 y 2008.

Otros asuntos -

En diciembre del 2009 se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y Ley de Equidad Tributaria que rige a partir de enero del 2010 y mediante la cual, entre otros aspectos, se incrementa del 1% al 2% el impuesto a las salidas de divisas, grava con el impuesto a la renta a título individual los dividendos recibidos por personas naturales así como los remitidos a paraísos fiscales, modificaciones a la determinación del anticipo de impuesto a la renta, aplicación del IVA en la importación de servicios, grava con IVA el papel periódico, periódico y revistas, así como los derechos de autor, propiedad industrial y derechos conexos.

Conciliación contable-tributaria -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta de los años 2009 y 2008:

(Véase siguiente página)

NOTA 12 - IMPUESTO A LA RENTA

(Continuación)

	2009	2008
Utilidad antes de impuestos y participaciones	3,187,756	2,688,120
15% de participación laboral	(478,163)	(403,218)
	<u>2,709,593</u>	<u>2,284,902</u>
Más - Gastos no deducibles (1)	282,124	616,860
Menos - Ingresos exentos	(16,789)	-
Base imponible	<u>2,974,928</u>	<u>2,901,762</u>
Impuesto a la renta del 25% (2)	743,732	725,441
Menos: Retenciones en la fuente	(751,335)	(692,907)
Impuesto a la renta (a favor) a pagar de la Compañía	<u>(7,603)</u>	<u>32,534</u>

(1) En el año 2009 y 2008 corresponde principalmente a gastos incurridos por la Compañía que están soportados con documentos que no cumplen con todos los requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención.

(2) Véase Nota 9.

NOTA 13 - PASIVO A LARGO PLAZO

Composición:

	Porción corriente		Largo plazo		Total	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Deudas bancarias y financieras						
Produbanco S.A. (a)	-	672,237	-	-	-	672,237
Produbanco S.A. (b)	827,259	1,244,439	-	826,806	827,259	2,071,245
Produbanco S.A. (c)	-	262,061	-	-	-	262,061
Fideicomiso de titularización (d)	1,846,668	-	8,357,776	-	10,204,444	-
	<u>2,673,927</u>	<u>2,178,737</u>	<u>8,357,776</u>	<u>826,806</u>	<u>11,031,703</u>	<u>3,005,543</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	60	2,285	10,387,066	14,042,640	10,387,126	14,044,925 (1)

- a) Correspondía a saldos de préstamo contraído en años anteriores con el Banco Produbanco S.A. cuyo destino principal fue la cancelación de deudas con compañías relacionadas, fue totalmente cancelado en el 2009 y generó un interés anual del 8.31%.
- b) Corresponde a una obligación financiera para financiar capital de trabajo de la Compañía, obligación que genera un interés anual del 9.38% con vencimiento hasta agosto del 2010.
- c) Correspondía a un préstamo otorgado en el año 2006 por el Banco Produbanco S.A. con vencimiento hasta junio del 2009 y tasa anual del 9.17%. La totalidad del monto recibido fue utilizado en la ampliación del centro comercial.
- d) Corresponde a los pagos mensuales de capital que debe cancelar la Compañía en virtud del proceso de titularización mencionado en Nota 1 y que comprenden las clases A, B y C, y cuyos cupones devengan una tasa anual de interés equivalente al 8.75%, 9% y 9.5%, respectivamente. Véase además Nota 18.

NOTA 13 - PASIVO A LARGO PLAZO
(Continuación)

El Banco Produbanco S.A. firmó un convenio de incorporación a la garantía - tipo garantía abierta, con el Fideicomiso Mobilsol Garantía <(Véase Nota 7 (1))>, por el cual todas las obligaciones que mantiene o llegare a tener Mobilsol, están garantizadas por el 10.46% de los derechos fiduciarios del mencionado fideicomiso. Véase adicionalmente Nota 18.

(1) Véase Nota 17.

Los saldos a largo plazo de las deudas bancarias y financieras se descomponen de la siguiente manera:

<u>Años</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
2010	-	826,806
2011	2,250,000	-
2012	2,414,444	-
2013	2,226,666	-
2014	1,466,666	-
	<u>8,357,776</u>	<u>826,806</u>

NOTA 14 - INGRESOS DIFERIDOS

Composición:

	<u>Porción corriente</u>		<u>Porción a largo plazo</u>		<u>Total</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valor inicial de concesión (VIC) (1)	-	21,761	-	-	-	21,761
Valor inicial de concesión por ampliación (1)	186,638	136,614	217,745	273,228	404,383	409,842
Valor inicial de reconcesión	136,614	186,638	136,614	404,383	273,228	591,021
	<u>323,252</u>	<u>345,013</u>	<u>354,359</u>	<u>677,611</u>	<u>677,611</u>	<u>1,022,624</u>

(1) Véase Nota 2 e) y k).

Movimiento (a corto y largo plazo):

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldos al 1 de enero	1,022,624	1,493,928
Amortización	(345,013)	(471,304)
Saldos al 31 de diciembre	<u>677,611</u>	<u>1,022,624</u>

El saldo a largo plazo del valor inicial de concesión y reconcesión (VIC) se descompone de la siguiente manera:

NOTA 14 - INGRESOS DIFERIDOS
(Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Año 2011	217,745	273,228
Año 2012	136,614	404,383
	<u>354,359</u>	<u>677,611</u>

NOTA 15 - CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende 14,359,415 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es la siguiente:

		<u>%</u>
Narbeth Investments S.A. (1)	9,724,425	68%
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	1,716,075	12%
Milgard International Limited (1)	2,918,915	20%
	<u>14,359,415</u>	<u>100%</u>

(1) Véase Nota 1.

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía presentó la indicada información en marzo del 2010.

NOTA 16 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 17 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2009 y 2008, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

NOTA 17 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gastos administrativos (1)	<u>518,733</u>	<u>363,310</u>
Otros ingresos		
Intereses ganados	<u>145,701</u>	<u>51,193</u>

- (1) Corresponde a US\$395,784 (2008: US\$255,310) de facturación por parte del Consorcio Nobis S.A. por concepto de asesoramiento en la dirección técnica, administrativa, financiera, contable, comercial y de otra índole que realiza el Consorcio a la Compañía sobre el cual existe un convenio verbal, además incluye US\$36,634 (2008: US\$27,500) de facturación por parte de Tecnobis S.A. por servicio de personal de sistemas.

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Activo		
Documentos y cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas		
Pronobis	302,376	466,715
Phonosol	59,470	-
Opsersalud	12,504	12,500
Cosmocenter S.A.	11,112	111,060
Fundación Nobis	5,000	-
Invereste S.A.	-	86,211
Hacienda San Rafael S.A.	-	6,634
Nobis	-	5,096
	<u>390,462</u> (2)	<u>688,216</u> (2)
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Pasivo		
Documentos y cuentas por pagar		
Compañías relacionadas		
Pronobis	-	2,225
Otras	60	60
	<u>60</u>	<u>2,285</u>
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (3)		
Narberth Investments	5,700,177	9,724,425
Ivede S.A.	1,058,777	1,656,321
Benton Overseas - Fimall	1,827,211	183,225
Milgard International Limited	1,800,901	2,478,669
	<u>10,387,066</u>	<u>14,042,640</u>
	<u>10,387,126</u>	<u>14,044,925</u>

NOTA 17 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(Continuación)

- (2) Corresponden principalmente a valores entregados a compañías relacionadas en concepto de préstamos para financiar capital de trabajo. Dichos saldos, a excepción de Hacienda San Rafael cuyos préstamos generan una tasa anual de interés del 12%, no devengan intereses y no tienen fecha definida de cobro, pero la Administración de la Compañía estima que serán recuperados en el corto plazo.
- (3) Corresponde a pasivos generados por el pago, por cuenta de la Compañía, de obligaciones bancarias. Estos pasivos no tienen fecha definida de pago, sin embargo las compañías relacionadas han confirmado su cobro a largo plazo y que no generan intereses.

No se han efectuado con partes no vinculadas, operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

NOTA 18 - CONTRATOS RELACIONADOS

I. FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA -

Durante el año 2005 Mobilsol creó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Mobilsol - Garantía" el cual fue constituido de conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores mediante escritura pública celebrada el 21 de octubre del 2005. Para ello Mobilsol transfirió al Fideicomiso a título de fiducia mercantil irrevocable, el dominio y posesión del 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso FIMALL el cual está conformado por los terrenos, edificaciones e instalaciones del Centro Comercial Mall del Sol, con el objeto de que el derecho fiduciario que integra el patrimonio autónomo del fideicomiso sirva como garantía de la cancelación de créditos presentes y futuros de la Compañía Mobilsol.

Los beneficiarios de este fideicomiso de garantía serán los acreedores de las obligaciones que Mobilsol mantenga y que hayan celebrado convenios con el constituyente para su incorporación como beneficiarios del mismo. Los convenios antes indicados pueden ser: a) de garantía específica y b) de garantía abierta.

El beneficiario acreedor a los cuales el constituyente no hubiere cancelado los créditos, deberá notificar por escrito a la fiduciaria que administra el fideicomiso el incumplimiento total o parcial por parte del constituyente debiendo adjuntar el detalle del crédito no cancelado con sus respectivos intereses y la petición de que se inicie un procedimiento convencional de ejecución.

La fiduciaria notificará al constituyente la petición del beneficiario acompañando una copia de la documentación respectiva, concediéndole un plazo de cinco días para que demuestre fehacientemente que ha cumplido con la cancelación de las obligaciones vencidas, suspendiéndose de esta manera el procedimiento de ejecución. En el caso de no haber

NOTA 18 - CONTRATOS RELACIONADOS

(Continuación)

satisfecho las obligaciones se procederá al proceso de ejecución de los bienes que constituyen la garantía del Fideicomiso en proporción a la participación que el beneficiario acreedor tenga como garantía.

En el año 2007 se registró como acreedor de Inmobiliaria del Sol S.A. el Produbanco S.A. con el 10.46%, el Banco del Pacífico con el 10.11% y el Banco de Machala con el 10%. El año 2009 fueron incorporados al Fideicomiso aproximadamente US\$3,622,000 correspondiente a la ampliación del Centro Comercial Mall del Sol.

Con fecha 24 de agosto del 2009, se celebró el Convenio de incorporación a la garantía a los inversionistas titulares de los valores de contenido crediticio emitidos por el Fideicomiso de titularización en el 15.46%. Véase Nota 7 (1).

II. FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE TITULARIZACION -

Durante el año 2009, la Compañía creó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Titularización - Mobilsol Cero - Uno".

El 8 de julio del 2009, la Junta General de Accionistas resolvió realizar un proceso de titularización de flujos futuros provenientes de los contratos de concesión de los locales comerciales del Centro Comercial Mall del Sol por un monto de hasta US\$10,500,000, el cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-09-0006209 del 7 de octubre del 2009. La utilización de los recursos de este proceso de titularización se acordó de la siguiente manera: i) 50% para reestructurar pasivos y, ii) 50% para el desarrollo productivo del negocio. Véase Nota 6 (2).

Este fideicomiso fue constituido mediante escritura pública del 21 de agosto del 2009 y cuyo constituyente y beneficiario es Mobilsol. El administrador fiduciario es Fiducia S.A. Administradora de fondos y fideicomisos mercantiles. Humphreys Calificadora de Riesgos S.A., otorgó la calificación "AAA" a la mencionada titularización.

El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por el 60% de los derechos de cobro sobre los Valores Mensuales de Concesión (VMC) que percibe Mobilsol por la explotación del Centro Comercial Mall del Sol, a través de la concesión de locales, establecidos en el fideicomiso de titularización. De manera adicional y en calidad de flujos adicionales, se podrá incluir un 10% adicional alcanzando hasta el 70% de los derechos de cobro sobre los VMC y también, el originador podrá añadir flujos adicionales que perciba Mobilsol. La recaudación de los derechos de cobro generará los flujos que servirán para cubrir el capital y los intereses de los valores colocados en la emisión, así como los mecanismos de garantía y otros gastos generados en la administración del fideicomiso.

NOTA 18 - CONTRATOS RELACIONADOS

(Continuación)

El proceso de titularización cuenta con mecanismos de garantía que comprenden:

- a) Exceso de flujos de fondos: este mecanismo consiste en que los flujos proyectados que ingresarán al fideicomiso de titularización serán superiores a los requeridos por el fideicomiso para el pago de sus obligaciones.
- b) Fondo de reserva: se constituye al momento de la colocación de la titularización equivalente a US\$379,950. Véase Nota 7 (2).
- c) Fondo especial: se constituye al momento de la colocación de la titularización y equivale a US\$104,027. Véase Nota 7 (2).
- d) Retención de flujos adicionales: que se pueden constituir con los flujos equivalentes al 10% adicional a la apropiación de los valores recaudados del total de VMC, esto es, del 60% al 70% de su recaudación total o a discreción del originador.
- e) Fideicomiso Mobilsol - Garantía. Véase Nota 18 I.

El proceso de titularización corresponde a un único tramo de US\$10,500,000. Con fecha 30 de octubre del 2009, se negociaron en la Bolsa de Valores de Guayaquil la totalidad de dichos títulos.

NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (19 de abril del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.