

## **INFORME DE COMISARIO**

A los Accionistas y Miembros del Directorio de:  
**INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL**

1. He revisado el Balance General y Estado de Resultados Integrales de **INMOBILIARIA DEL SOL S.A MOBILSOL** al 31 de Diciembre del 2012. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en emitir un informe sobre esos estados financieros en base a mi revisión.
2. Mi revisión fue efectuada mediante pruebas de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros, y mediante el uso de las atribuciones y cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.5.0014 que contiene el "Reglamento que establece los requisitos mínimos que deben contener los informes de los comisarios de las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías". Como parte de esta revisión, efectué pruebas del cumplimiento por parte de **INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL**, y/o sus Administradores, en relación a:
  - \* El cumplimiento por parte de los administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio.
  - \* Si la correspondencia, los libros de actas de Junta General y de Directorio, libro talonario, libro de acciones y accionistas, comprobantes y libros de contabilidad, se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.
  - \* Si la custodia y conservación de bienes de la Compañía son adecuados.
  - \* Que los estados financieros son confiables, han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y surgen de los registros contables de la Compañía. Las principales prácticas contables utilizadas por la compañía se resumen así:
    - a.) Las propiedades de inversión y las propiedades y equipos, se encuentran registrados al costo, menos su depreciación, según corresponda, los mismos que son depreciados de acuerdo al método de línea recta en función de su vida útil estimada.
    - b.) La provisión para Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio están efectuadas en base al cálculo matemático actuarial, elaborado por la compañía Actuarial Consultores Cía. Ltda., y las ganancias y/o pérdidas actuariales son reconocidas a los resultados del año.

- c.) La compañía efectuó la provisión del 15% de participación de trabajadores en base a los resultados obtenidos por el año 2012.
  - d.) El impuesto a la renta corriente, se provisionó en base a la conciliación tributaria determinada por la Administración.
3. Los resultados de mis pruebas no revelaron situaciones que, en mi opinión, se consideren incumplimientos por parte de **INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL** con las disposiciones mencionadas en el numeral 2, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012.

La Compañía por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012, presenta la siguiente situación financiera:

- \* La utilidad neta del año 2012, se incrementó en un 5,1% en relación a la utilidad del año 2011.
  - \* Los pasivos totales del año 2012, han aumentado en un 2,3%, en relación a los pasivos totales del año 2011, lo cual no ha incidido para que la compañía baje su déficit de capital de trabajo producido por el endeudamiento financiero a corto plazo para financiar la edificación de las Torres del Mall. Al respecto la Administración estima que dicho déficit será reducido debido a ciertas acciones que realizará durante el año 2013, principalmente a través de la reestructuración de pasivos de corto a largo plazo con la emisión de obligaciones por un valor aproximado de \$ 4'000.000 a 60 meses plazo.
  - \* Se han firmado convenios de incorporación a la garantía al Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Mobilsol Garantía". En el año 2007 se registró como acreedor al Produbanco S.A. el Banco del Pacífico y el Banco de Machala por el 10,46%; 10,11% y 10,0% respectivamente. En el año 2009, se incorporó USD \$ 3'622.000 correspondiente a la ampliación del Centro Comercial Mall del Sol (Torres del Mall).
4. No hubo limitaciones en la colaboración prestada por los Administradores de la Compañía en relación con mi revisión y otras pruebas efectuadas. La administración de la Compañía me proporcionó periódicamente el balance mensual de comprobación
5. En base a mi revisión y otras pruebas efectuadas, no han llegado a mi conocimiento ningún asunto con respecto a los procedimientos de control interno de la Compañía, cumplimiento de presentación de garantías por parte de los administradores, omisión de asuntos en el orden del día de las Juntas Generales, propuesta de remoción de los administradores y denuncias sobre la gestión de administradores, que me hicieran pensar que deban ser informados a ustedes.
6. El Administrador no ha realizado operaciones por cuenta de la Compañía ajenas a su objeto social, ni ha negociado o contratado por cuenta propia, directa o indirectamente, en la compañía que administra.

7. Ni en el Estatuto de la Compañía ni en ninguna Acta de Junta General de Accionistas se ha determinado atribuciones y obligaciones especiales para el suscrito diferentes a las indicadas en el Art. 279 de la Ley de Compañías.
8. Examiné periódicamente los libros y documentos de la Compañía, especialmente en los rubros de efectivo y equivalentes de efectivo, las deudas bancarias financieras de corto y largo plazo y la emisión de obligaciones de corto y largo plazo.
9. La Compañía Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, ha preparado los estados financieros de acuerdo a las NIIF, tal como lo exige la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, por lo que los estados financieros desde el año 2011, se constituyeron en los primeros estados financieros emitidos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
10. Adjunto a este informe un análisis comparativo de los principales indicadores financieros de la Compañía, correspondiente a los ejercicios económicos terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2012.

  
**C.P.A Gerardo Rodríguez**  
**Comisario Principal**  
**RNC No. 23161**  
**C.C. # 0909774986**

**5 de Abril del 2.013**

**INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL**

**CUADRO COMPARATIVO DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS**

	<u>AÑOS</u>	
	<u>2011</u>	<u>2012</u>
INDICE LIQUIDEZ	0.29	0.32
ENDEUDAMIENTO	62%	67%
ROTACION ACTIVOS TOTALES	15%	17%