



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

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio  
y accionistas de

### **Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol**

Guayaquil, 13 de febrero del 2013

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### **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. 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 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas 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.



Inmobiliaria del Sol S.A. Mobisol  
Guayaquil, 13 de febrero del 2013

**Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobisol al 31 de diciembre del 2012, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

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

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

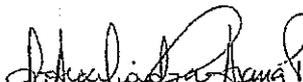
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2012	2011
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	739,498	1,341,738
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	7	925,724	306,256
Préstamos a empleados		29,177	62,020
Impuestos por recuperar	8	1,505,698	991,209
Inventarios		178,026	92,226
Gastos pagados por anticipado		165,011	129,199
Otras cuentas por cobrar		230,448	56,469
<b>Total activos corrientes</b>		<b>3,773,582</b>	<b>2,979,117</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes		504,961	434,483
Compañías relacionadas	20	163,689	174,821
Impuesto diferido	14	3,451,191	3,918,913
Propiedades de inversión	9	67,031,670	67,956,439
Propiedades y equipos	10	903,966	932,951
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>72,055,477</b>	<b>73,417,607</b>
<b>Total activos</b>		<b>75,829,059</b>	<b>76,396,724</b>

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



Econ. Víctor Naula  
Gerente General



CPA. M. Auxiliadora Arana  
Contadora

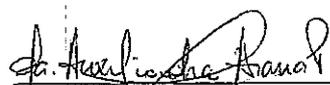
**INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Deudas bancarias y financieras	11	4,299,123	3,903,602
Emisión de obligaciones	12	1,014,186	924,231
Proveedores	13	816,626	875,008
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	96	79,725
Otros impuestos y retenciones por pagar		302,471	337,771
Impuesto a la renta por pagar	14	910,936	705,900
Participación de los trabajadores en las utilidades	14	754,950	738,128
Beneficios sociales		341,660	293,032
Ingresos diferidos		2,135,013	2,018,606
Otros pasivos		1,166,499	558,450
		<u>11,741,560</u>	<u>10,434,453</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Deudas bancarias y financieras	11	3,758,134	6,984,490
Emisión de obligaciones	12	2,835,000	3,410,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	11,513,886	9,369,715
Anticipos por pagar a largo plazo		34,749	-
Ingresos diferidos	15	20,278,175	18,905,443
Provisión para jubilación patronal y desahucio	16	577,861	479,178
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>38,997,805</u>	<u>39,148,826</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>50,739,365</u>	<u>49,583,279</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social		14,359,415	14,359,415
Reserva legal		1,276,524	710,995
Resultados acumulados		9,453,755	11,743,035
<b>Total patrimonio</b>	17	<u>25,089,694</u>	<u>26,813,445</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>75,829,059</u>	<u>76,396,724</u>

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

  
Econ. Victor Naula  
Gerente General

  
CPA. Ma. Auxiliadora Arana  
Contadora

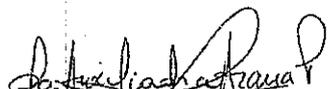
**INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2012	2011
<b>Ingresos</b>			
Valores iniciales de concesión		2,269,191	2,766,404
Valores mensuales de concesión		10,154,901	9,026,582
Alquiler de salones de eventos		388,986	238,240
Descuentos sobre valores mensuales de concesión		(17,025)	(66,559)
		<u>12,796,053</u>	<u>11,964,667</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>	18	(5,676,631)	(5,461,529)
Gastos de publicidad	18	(1,334,427)	(1,620,283)
Otros ingresos, netos		334,261	586,558
		<u>(6,676,797)</u>	<u>(6,495,254)</u>
<b>Resultado operativo</b>		6,119,256	5,469,413
<b>Ingresos financieros</b>	19	6,297	8,784
Gastos financieros	19	(1,380,885)	(1,295,473)
		<u>4,744,668</u>	<u>4,182,724</u>
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>			
<b>Impuesto a la renta</b>			
Impuesto a la renta corriente	14	(910,936)	(705,900)
Impuesto a la renta diferido	14	(467,722)	(275,795)
		<u>(1,378,658)</u>	<u>(981,695)</u>
<b>Utilidad neta y resultado integral del año</b>		<u>3,366,010</u>	<u>3,201,029</u>
<b>Utilidad por acción básica y diluida</b>		<u>0.23</u>	<u>0.22</u>

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

  
Econ. Víctor Naula  
Gerente General

  
CPA. Ma. Auxiliadora Arana  
Contadora

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados					Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Por adopción inicial de NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2011	14,359,415	710,995	30,949,274	(14,448,440)	(7,958,828)	23,612,416
Utilidad neta y resultado integral del año					3,201,029	3,201,029
Saldos al 31 de diciembre del 2011	14,359,415	710,995	30,949,274	(14,448,440)	(4,757,799)	26,813,445
Resolución de la Junta General de Accionistas del 3 de septiembre del 2012:						
Apropiación para reserva legal		565,529			(565,529)	-
Pago de dividendos sobre utilidades del año 2010					(2,208,834)	(2,208,834)
Pago de dividendos sobre utilidades del año 2011					(2,880,927)	(2,880,927)
Utilidad neta y resultado integral del año					3,366,010	3,366,010
Saldos al 31 de diciembre del 2012	14,359,415	1,276,524	30,949,274	(14,448,440)	(7,047,079)	25,089,694

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

  
Econ. Víctor Naula  
Gerente General

  
CPA. Ma. Auxiliadora Arana  
Contadora

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

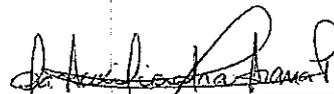
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2012	2011
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes del impuesto a la renta		4.674.508	4.182.724
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Provisión para (reversión de) cuentas incobrables		24.000	14.001
Depreciación de propiedades y equipos	10	160.550	152.070
Depreciación de propiedades de inversión	9	924.769	861.254
Amortización de intangibles		-	-
Bajas de propiedades y equipos	10	716	122.411
Intereses provisionados y no pagados		86.953	90.197
Provisión para participación de trabajadores	14	754.950	738.128
Variación de ingresos diferidos		1.489.139	(1.250.338)
Provisión para beneficios sociales		341.660	293.032
Provisión para jubilación patronal y desahucio		98.683	73.940
		<u>8.555.928</u>	<u>5.277.419</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes		(713.946)	486.449
Impuestos por recuperar		(514.489)	360.638
Proveedores		(58.382)	(1.597.427)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas - Comiente		(79.629)	(408.830)
Otros impuestos y retenciones por pagar		(35.300)	44.119
Demás activos y pasivos		(591.529)	173.269
Efectivo neto provisto por las operaciones		<u>6.562.653</u>	<u>4.335.637</u>
Impuesto a la renta pagado		(705.900)	(955.719)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>5.856.753</u>	<u>3.379.918</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de propiedades y equipos	10	(132.281)	(508.879)
Adiciones de propiedades de inversión	9	-	(2.136.464)
Prestamos a empleados y compañías relacionadas		21.711	(35.168)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(110.570)</u>	<u>(2.680.511)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Deudas bancarias y financieras		(2.718.435)	(2.156.976)
Emisión de obligaciones		500.000	4.500.000
Compañías relacionadas		2.144.171	(2.144.171)
Pago de intereses		(1.184.398)	(1.132.958)
Pago de dividendos		(5.089.761)	-
Efectivo neto provisto por utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(6.348.423)</u>	<u>(934.105)</u>
Disminución neta de efectivo		(602.240)	(234.698)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	1.341.738	1.576.436
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>739.498</u>	<u>1.341.738</u>

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



Econ. Víctor Naula  
Gerente General



CPA. Ma. Auxiliadora Arana  
Contadora

## INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 1. OPERACIONES

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" en Guayaquil y de las torres de oficinas y salones de eventos anexas al referido centro comercial denominadas "Torres del Mall".

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.

Mobilsol ha emitido obligaciones en el 2011 a través de la Bolsa de Valores del Ecuador; por lo cual está registrada en este organismo. (Nota 12).

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. Estas obligaciones se muestran en el Estado de Situación Financiera bajo el rubro Deudas bancarias y financieras.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$5,881,000 (2011: US\$5,436,000), neto de aproximadamente US\$2,135,000 de ingresos diferidos (2011: US\$2,019,000). Este déficit ha sido producido fundamentalmente por el endeudamiento a corto plazo que fue necesario para financiar la construcción de las "Torres del Mall" durante el 2011. Las acciones tomadas por la Administración de la Compañía en el 2012 produjeron efecto en la reducción del déficit de capital de trabajo; sin embargo, el mismo se mantiene en razón de pagos de dividendos efectuados en el año (Nota 17 b). Durante el 2013, la Administración estima que este déficit será reducido principalmente mediante las siguientes acciones:

- Restructuración de pasivos de corto a largo plazo, a través de una emisión de obligaciones por US\$4,000,000, a un plazo de 60 meses, de esta manera se contará con los recursos para cubrir las obligaciones a corto plazo.
- Renovación de contratos de concesión cuyos vencimientos se darán durante el año 2013 y 2014, lo que generará nuevos "valores iniciales de concesión" y anticipos de clientes.
- Con la remodelación estructural del patio de comidas, la Compañía contará con ingresos de nuevos locales en el patio de comidas.
- Consecución de nuevos auspiciantes para el Centro Comercial para el año 2013.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido emitidos con la autorización de fecha 13 de febrero del 2013 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### 2.1. Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 19	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 10	'Estados financieros consolidados' - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2013
NIIF 12	'Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas así como de las nuevas NIIF, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### **2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### **2.3. Activos y pasivos financieros -**

##### **2.3.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por los Deudores comerciales: clientes, compañías relacionadas, funcionarios y empleados y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por los préstamos con instituciones financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.4. Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

##### **Reconocimiento -**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### **Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior -**

**a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales - Clientes: Estas cuentas corresponden fundamentalmente a los montos por cobrar a corto plazo, por los valores iniciales de concesión otorgados a los clientes cuyos locales fueron concesionados durante el 2010 con la inauguración de las Torres del Mall. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

El importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

- (ii) Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos y reembolsos de gastos. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Se registran al valor del desembolso realizado. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

**b) Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Emisión de obligaciones / Deudas bancarias y financieras (incluye fondos provenientes de Titularización de flujos): Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera en los rubros de Emisión de obligaciones o Deudas bancarias y financieras.

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

#### **2.6. Propiedades y equipos -**

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes registrados en este rubro o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos diversos	10
Equipos de telefonía	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

#### **2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -**

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no

## INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

#### 2.6. Propiedades y equipos -

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes registrados en este rubro o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos diversos	10
Equipos de telefonía	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

#### 2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión) e se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión).

#### **2.8. Impuesto a la renta corriente y diferido -**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2012 y 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% (2011: 24%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

##### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

## INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

#### 2.9. Beneficios a los empleados -

**Beneficios de corto plazo:** Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos generales y administrativos o gastos de publicidad, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio no fondeados):** La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

#### **2.10. Provisiones corrientes -**

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

#### **2.11. Reconocimiento de ingresos e Ingresos diferidos -**

La Compañía suscribe diversos tipos de contratos de concesión (alquiler) con sus clientes, los que legalmente reciben el nombre de "contratos de concesión". Generalmente en los contratos con clientes con períodos de corto y mediano plazo, se establecen contraprestaciones divididas en: (i) valores recibidos al comienzo del contrato, o durante el primer año de alquiler ("valores iniciales de concesión" - VIC), y (ii) valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme el uso de las instalaciones ("valores mensuales de concesión" - VMC). En los casos de clientes con los que se suscriben contratos de largo plazo, generalmente clientes que alquilan espacios representativos del centro comercial, a quienes se les denomina "clientes ancla", se pacta el cobro solo de "valores iniciales de concesión" - VIC.

##### Valores Iniciales de Concesión - VIC

Los "valores iniciales de concesión" se reconocen inicialmente en el rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de concesión, independiente del momento de su cobro.

Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en pasivo corriente y el saldo remanente se reconoce en el pasivo no corriente.

##### Valores Mensuales de Concesión - VMC

Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a los valores de alquiler devengado.

#### **2.12. Distribución de dividendos -**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.13. Reserva legal -**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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. La apropiación de la reserva legal del año 2012 correspondiente a los resultados del 2011, se encuentra pendiente de aprobación por los accionistas de la Compañía.

**2.14. Resultados acumulados -**

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.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF" -

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo deudor éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los de último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**2.15. Información por segmentos -**

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Gerente General y el Directorio, encargados de la toma de decisiones estratégicas. (Nota 22).

**2.16. Contabilización de Fideicomisos -**

La Compañía es la que instruye el destino que debe dar a los fondos administrados por el Fideicomiso de titularización mencionado en la Nota 21, así como los destinos de sus inversiones temporales. En consecuencia, debido a que el control del fideicomiso es ejercido por la Compañía, los estados financieros adjuntos incluyen las cuentas corrientes; inversiones temporales en poder del Fideicomiso y sus obligaciones, así como reflejan sus ingresos y costos, respectivos.

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Adicionalmente, la Compañía posee el 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso FIMALL, propietario del terreno y edificios donde funciona el centro comercial denominado "Mall del Sol". De esta forma, los estados financieros adjuntos incluyen las cuentas del Fideicomiso FIMALL y, en consecuencia, los activos del centro comercial Mall del Sol se muestran como Propiedad de inversión de la Compañía. Esta presentación se origina de la aplicación de la NIC 40, Propiedades de inversión.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Propiedades y equipos y Propiedades de inversión: La determinación de la vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

### **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

#### **4.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

#### **a) Riesgo de mercado:**

El riesgo de mercado nomina varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad de la Compañía. Entre los más comunes se encuentran:

- Riesgo de que el posicionamiento de la Compañía se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales.
- Riesgo de que las tasas de interés de su pasivo bancario sufra variaciones al alza.

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Mall del Sol es un centro comercial con 15 años en el mercado; si bien es líder en el mercado de la ciudad de Guayaquil, en los últimos años se han inaugurado otros centros comerciales con nuevas marcas y con acabados modernos, lo cual implica que la Compañía deba asumir el riesgo de que su participación de mercado sufra variaciones por la penetración y posicionamiento de la competencia. La Administración hace un monitoreo constante de la participación del Mall del Sol en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como su posición de liderazgo.

#### **b) Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Empresa.

#### **c) Riesgo de liquidez:**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la concesión de espacios, para administrar esta liquidez la compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

## INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2012	Menos de 1 Año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Entre 2 y 5 años
Deudas bancarias y emisión de obligaciones	6,053,132	3,980,146	3,213,989	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	96	-	11,513,886	-
Proveedores	816,626	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2011	Menos de 1 Año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Entre 2 y 5 años
Deudas bancarias y emisión de obligaciones	5,521,392	4,982,752	5,916,553	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	79,725	-	9,369,715	-
Proveedores	875,008	-	-	-

#### 4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, emisión de obligaciones, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

	2012	2011
Total de obligaciones financieras y emisión de obligaciones	11,906,443	15,222,283
Proveedores	816,626	875,008
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11,513,982	9,449,440
	<u>24,237,051</u>	<u>25,546,731</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(739,498)	(1,341,738)
Deuda neta	<u>23,497,553</u>	<u>24,204,993</u>
Total patrimonio neto	<u>25,089,694</u>	<u>26,813,445</u>
Capital total	<u>48,587,247</u>	<u>51,018,438</u>
Ratio de apalancamiento	<u>48 %</u>	<u>47 %</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2012		2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	739,498	-	1,341,738	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Clientes	925,724	504,961	306,256	434,483
Prestamos a empleados	29,177	-	62,020	-
Compañías relacionadas	-	163,689	-	174,821
Otras cuentas por cobrar, excepto anticipos	88,462	-	56,469	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>1,782,861</b>	<b>668,650</b>	<b>1,766,483</b>	<b>609,304</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Deudas bancarias y financieras	4,299,123	3,758,134	3,903,602	6,984,490
Emisión de obligaciones	1,014,186	2,835,000	924,231	3,410,000
Proveedores	816,626	-	875,008	-
Compañías relacionadas	96	11,513,886	79,725	9,369,715
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>6,130,031</b>	<b>18,107,020</b>	<b>5,782,566</b>	<b>19,764,205</b>

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y que devengan intereses que se aproximan a los intereses de mercado.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	31 de diciembre del	
	2012	2011
Efectivo en caja	79,921	129,912
Bancos	156,296	726,361
	236,217	856,273
Inversiones temporales	503,281	485,465
	739,498	1,341,738

Inversiones temporales constituyen pólizas de acumulación en instituciones financieras locales con vencimiento menor a 90 días y tasa de interés anual de 5,25% (2011: 3,65%).

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES**

	31 de diciembre del	
	2012	2011
<b>Corriente</b>		
Valores iniciales de concesión - VIC	852,508	286,730
Valores mensuales de concesión - VMC	66,800	34,221
Servicios de publicidad	56,794	30,956
Otros	3,511	33,697
	<u>979,613</u>	<u>385,604</u>
Provision para cuentas incobrables	(53,889)	(79,348)
	<u>925,724</u>	<u>306,256</u>
<b>No corriente</b>		
Valores iniciales de concesión - VIC	504,961	434,483
	<u>504,961</u>	<u>434,483</u>
<b>Total</b>	<u>1,430,685</u>	<u>740,739</u>

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada período:

	31 de diciembre del			
	2012		2011	
<b>Por vencer</b>	<u>1,351,749</u>	91%	<u>718,237</u>	88%
<b>Vencidas</b>				
Hasta 60 días	88,010	6%	72,037	9%
61 a 90 días	7,413	0%	8,106	1%
91 a 360 días	19,818	1%	6,046	1%
Más de 360	17,584	1%	15,661	2%
	<u>132,825</u>		<u>101,850</u>	
Total antes de la provisión	1,484,574		820,087	
Provision para cuentas incobrables	(53,889)	-4%	(79,348)	-10%
<b>Total</b>	<u>1,430,685</u>		<u>740,739</u>	

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

	31 de diciembre del	
	2012	2011
Retenciones en la fuente	1,228,905	918,916
Impuesto a la renta - crédito tributario año anterior	213,016	-
Impuesto al valor agregado	63,777	72,293
	<u>1,505,698</u>	<u>991,209</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. PROPIEDADES DE INVERSION**

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Obras en proceso</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2011</b>				
Costo histórico	24,931,547	41,446,445	1,189,898	67,567,890
Depreciación acumulada	-	(886,661)	-	(886,661)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>24,931,547</u>	<u>40,559,784</u>	<u>1,189,898</u>	<u>66,681,229</u>
<b>Movimientos 2011</b>				
Adiciones	-	3,326,362	(1,189,898)	2,136,464
Depreciación	-	(861,254)	-	(861,254)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>24,931,547</u>	<u>43,024,892</u>	<u>-</u>	<u>67,956,439</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>				
Costo histórico	24,931,547	44,772,807	-	69,704,354
Depreciación acumulada	-	(1,747,915)	-	(1,747,915)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>24,931,547</u>	<u>43,024,892</u>	<u>-</u>	<u>67,956,439</u>
<b>Movimientos 2012</b>				
Adiciones	-	-	-	-
Depreciación	-	(924,769)	-	(924,769)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>24,931,547</u>	<u>42,100,123</u>	<u>-</u>	<u>67,031,670</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2012</b>				
Costo histórico	24,931,547	44,772,807	-	69,704,354
Depreciación acumulada	-	(2,672,684)	-	(2,672,684)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>24,931,547</u>	<u>42,100,123</u>	<u>-</u>	<u>67,031,670</u>

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILISOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	Al 1 de enero del 2011	Al 31 de diciembre del 2011	Movimientos 2011	Al 31 de diciembre del 2011	Movimientos 2012	Al 31 de diciembre del 2012
Costo histórico	661,014	36,824	180,251	104,802	159,884	1,142,775
Depreciación acumulada	(201,289)	(25,633)	(73,804)	(38,913)	(104,583)	(444,222)
Valor en libros al 1 de enero del 2011	392,911	14,608	124,472	42,793	78,472	698,553
<b>Movimientos 2011</b>						
Adiciones	187,727	15,575	160,504	43,810	101,263	508,879
Bajas, netas	(3,749)	(15,239)	(8,400)	(28,969)	(66,054)	(122,411)
Depreciación	(65,037)	(2,879)	(22,446)	(8,614)	(53,094)	(152,070)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	511,852	12,065	254,130	49,020	60,587	932,951
<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>						
Costo histórico	844,992	21,901	332,355	90,662	99,258	1,389,168
Depreciación acumulada	(266,326)	(13,253)	(96,250)	(18,546)	(61,842)	(456,217)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	578,666	11,991	106,447	65,889	55,301	932,951
<b>Movimientos 2012</b>						
Adiciones	87,848	-	1,021	33,504	10,473	132,846
Bajas, netas	-	-	(1,281)	-	-	(1,281)
Depreciación	(89,901)	(2,002)	(33,299)	(11,317)	(24,031)	(160,550)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	576,613	9,990	72,888	88,076	41,743	903,966
<b>Al 31 de diciembre del 2012</b>						
Costo histórico	932,840	21,901	332,095	124,166	109,731	1,520,733
Depreciación acumulada	(356,227)	(15,255)	(129,549)	(29,863)	(85,873)	(616,767)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	576,613	6,647	202,546	94,303	23,858	903,966
	<b>Maginarias y equipos</b>	<b>Telefonia</b>	<b>Equipos</b>	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipos de computación</b>	<b>Total</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**11. DEUDAS BANCARIAS Y FINANCIERAS**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Produbanco S.A.	3,303,384	4,219,119
Banco Bolivariano S.A.	1,011,354	-
Titularización de flujos	<u>3,742,519</u>	<u>6,668,973</u>
	8,057,257	10,888,092
Pasivo corriente	<u>(4,299,123)</u>	<u>(3,903,602)</u>
Pasivo no corriente	<u>3,758,134</u>	<u>6,984,490</u>

**Vencimientos contractuales:**

Año	2012			2011	
	Produbanco	Bolivariano	Titularización	Produbanco	Titularización
2012	-	-	-	927,963	2,975,639
2013	1,011,918	1,011,354	2,275,851	999,690	2,226,667
2014	1,095,291	-	1,466,668	1,095,291	1,466,667
2015	1,196,175	-	-	1,196,175	-
	<u>3,303,384</u>	<u>1,011,354</u>	<u>3,742,519</u>	<u>4,219,119</u>	<u>6,668,973</u>

Las obligaciones con Produbanco al 31 de diciembre del 2012 corresponden a una obligación financiera para financiar capital de trabajo, obligación que genera un interés anual del 8.95% (2011: 8,95%) con vencimiento hasta noviembre del 2015.

Las obligaciones con Bolivariano al 31 de diciembre del 2012 corresponden a una obligación financiera para financiar capital de trabajo, obligación que genera un interés anual del 8.83% con vencimiento hasta septiembre del 2013.

Titularización de flujos corresponde a los saldos de 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.

El Banco Produbanco S.A. firmó un convenio de incorporación a la garantía - tipo garantía abierta, con el Fideicomiso Mobilsol Garantía, por el cual todas las obligaciones que mantiene están sujetas a la garantía del Fideicomiso, de acuerdo a su reglamento (Ver Nota 21.I).

**12. EMISION DE OBLIGACIONES**

**Movimiento:**

	<u>2012</u>
Monto emitido	5,000,000
Pagos de capital	<u>(1,165,000)</u>
Capital por pagar	3,835,000
Intereses y comisiones del período	423,290
Pagos de intereses y comisiones	<u>(409,104)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>3,849,186</u>

**Segregación de porciones corrientes y no corrientes:**

Pasivo corriente	1,014,186
Pasivo no corriente	<u>2,835,000</u>
	<u>3,849,186</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Corresponde a obligaciones con garantía general. La emisión está estructurada de la siguiente manera: US\$5,000,000, divididos en 250 títulos de la serie "A" de US\$20,000 cada uno, a una tasa anual fija del 7.75%, que fue equivalente a su tasa de interés efectiva. De los títulos emitidos 225 se colocaron en el mercado entre julio y diciembre del 2011, totalizando US\$4,500,000 y durante marzo del 2012 se colocaron los 25 títulos restantes, totalizando US\$500,000.

El plazo de vigencia de cada título es de 5 años. El capital e interés se cancela de forma trimestral.

Cumplimiento de "covenants": Como parte de este proceso de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

- a) el nivel de endeudamiento con costo (con entidades financieras, inversionistas por la emisión de obligaciones y por la titularización de flujos) de la Compañía no debe ser superior a 2 veces su patrimonio;
- b) mantener activos libres de gravámenes de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Sección I del Capítulo III, Subtítulo I del Título III de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores; y
- c) no repartir dividendos mientras existan obligaciones (con entidades financieras, inversionistas por la emisión de obligaciones y por la titularización de flujos) en mora.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía se encuentra en pleno cumplimiento de estos resguardos.

Vencimientos contractuales de capital al 31 de diciembre del 2012:

<u>Año</u>	
2013	1,000,000
2014	1,000,000
2015	1,000,000
2016	810,000
2017	25,000
	<u>3,835,000</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**13. PROVEEDORES**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Generali Ecuador	101,172	144,712
Creacional S.A.	100,358	77,855
Ace Seguros S.A.	50,041	-
Agemil - La Moneda Agencia De Viajes S.A	46,727	-
G4s Secure Solutions Ecuador Cia. Ltda.	43,722	46,783
Porwering S.A.	38,532	-
Electrica De Guayaquil	34,447	-
Editores Nacionales Sociedad Anonima (Ensa)	33,711	11,544
Montesdeoca Neumane Maria G.	26,416	22,283
Eni Ecuador S.A.	25,850	10,314
Robert W. Plaza Ramos	22,023	21,433
Compañía Azucarera Valdez S.A.	17,828	-
Moderzcorp S.A.	16,549	-
Inesa S.A.	-	156,578
Otros	259,253	383,506
	<u>816,626</u>	<u>875,008</u>

**14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1993 inclusive. Los años 2009 al 2012, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

**Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente -**

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	5,499,618	4,920,852
15% de participación laboral	<u>(754,950)</u>	<u>(738,128)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	4,744,668	4,182,724
Menos - Beneficio por discapacitados	(81,719)	(76,511)
Más - Gastos no deducibles	669,353	223,453
Menos - Ingresos diferidos exentos	<u>(1,371,710)</u>	<u>(1,388,417)</u>
Base imponible	3,960,592	2,941,249
Tasa de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la renta causado - corriente	910,936	705,900
Impuesto a la renta diferido del año	467,722	275,795
Gasto de impuesto a la renta del año	<u>1,378,658</u>	<u>981,695</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**Impuesto a la renta diferido**

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Impuestos diferidos activos:</u></b>		
Que se realizarán dentro de 12 meses	512,682	464,279
Que se realizarán después de 12 meses	<u>3,727,506</u>	<u>4,243,632</u>
	<u>4,240,189</u>	<u>4,707,911</u>
<b><u>Impuestos diferidos pasivos:</u></b>		
Que se realizarán dentro de 12 meses	46,171	46,171
Que se realizarán después de 12 meses	<u>742,827</u>	<u>742,827</u>
	<u>788,998</u>	<u>788,998</u>
Saldo neto	<u><u>3,451,191</u></u>	<u><u>3,918,913</u></u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	
	Ingreso diferido	Depreciación de las propiedades de inversión	Total
Saldo al 1 de enero de 2011	4,900,453	(705,745)	4,194,708
Crédito (débito) a resultados por realización	(192,542)	(83,253)	(275,795)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>4,707,911</u>	<u>(788,998)</u>	<u>3,918,913</u>
Crédito (débito) a resultados por realización	(482,668)	14,946	(467,722)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u><u>4,225,243</u></u>	<u><u>(774,052)</u></u>	<u><u>3,451,191</u></u>

Para los períodos terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, el impuesto diferido se determinó a la tasa impositiva a que los activos y pasivos estarán sujetos en el momento de su realización, considerando la reducción progresiva de la tasa de impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013, contemplada en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones vigente a partir de enero del 2011.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**15. INGRESOS DIFERIDOS**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Valor inicial de concesión	22,413,188	20,904,477
Ingresos por eventos	-	19,572
	<u>22,413,188</u>	<u>20,924,049</u>
Pasivo corriente	(2,135,013)	(2,018,606)
Pasivo no corriente	<u>20,278,175</u>	<u>18,905,443</u>

Los saldos de Ingresos diferidos no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

Años	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2014	1,998,378	1,918,986
2015	1,842,881	1,762,268
2016	1,632,114	1,608,098
2017 en adelante	<u>14,804,803</u>	<u>13,616,091</u>
	<u>20,278,175</u>	<u>18,905,443</u>

**16. OBLIGACIONES SOCIALES DE LARGO PLAZO**

Jubilación patronal y desahucio

Los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden al 100% del valor actual de las reservas matemáticas calculadas actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2012 y 2011 que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Jubilación Patronal:

El movimiento de la obligación para jubilación patronal definida ha sido el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
A 1 de enero	377,321	310,653
Costo neto del período	65,623	66,668
A 31 de diciembre	<u>442,944</u>	<u>377,321</u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo laboral por servicios actuales	70,994	60,820
Costo financiero	23,575	20,192
Amortización de pérdidas (ganancias)	(28,946)	(14,344)
Total incluido en costes de personal	<u>65,623</u>	<u>66,668</u>

**Desahucio:**

El movimiento de la obligación para desahucio definida ha sido el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
A 1 de enero	101,857	94,585
Costo neto del período	38,437	10,064
Beneficios pagados directamente por el empleador	(5,377)	(2,792)
A 31 de diciembre	<u>134,917</u>	<u>101,857</u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo laboral por servicios actuales	24,585	17,638
Costo financiero	6,606	6,148
Amortización de pérdidas (ganancias)	7,246	(13,722)
Total incluido en costes de personal	<u>38,437</u>	<u>10,064</u>

**Hipótesis actuariales:**

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de descuento	7.00%	6.50%
Vida laboral promedio remanente	8.1	8.1
Futuro incremento salarial	3.00%	2.40%
Futuro incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	8.90%	8.90%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

**INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**17. PATRIMONIO****a) Capital Social**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 comprende 14,359,415 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2012 es la siguiente:

Narbeth Investments S.A.	2,431,106	17%
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	1,716,075	12%
Beauport S.A.	10,212,234	71%
	<u>14,359,415</u>	<u>100%</u>

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2011 es la siguiente:

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

**b) Dividendos Pagados**

Durante el año 2012, se efectuaron pagos de dividendos sobre las utilidades de los años 2011 y 2010 a accionistas de la Compañía por US\$2,880,927 y US\$2,208,834, respectivamente. Tal distribución de dividendos ha sido previamente aprobada por la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el 3 de septiembre del 2012.

**18. GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2012</u>	Gastos administrativos	Gastos de publicidad	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	3,028,833	21,440	3,050,273
Participación laboral	747,208	7,742	754,950
Energía y agua	670,547	-	670,547
Depreciaciones y amortizaciones	1,087,387	-	1,087,387
Guardiania, limpieza y mantenimiento	42,062	-	42,062
Campañas de publicidad	-	1,129,368	1,129,368
Otros gastos	100,594	175,877	276,471
	<u>5,676,631</u>	<u>1,334,427</u>	<u>7,011,058</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

2011	Gastos administrativos	Gastos de publicidad	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	2,609,436	37,046	2,646,482
Participación laboral	727,796	10,332	738,128
Energía y agua	678,179	-	678,179
Depreciaciones y amortizaciones	1,013,324	-	1,013,324
Guardiania, limpieza y mantenimiento	116,379	-	116,379
Campañas de publicidad	-	1,196,385	1,196,385
Otros gastos	316,415	376,520	692,935
	<u>5,461,529</u>	<u>1,620,283</u>	<u>7,081,812</u>

**19. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

	2012	2011
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses ganados	5,757	7,704
Otros	540	1,080
	<u>6,297</u>	<u>8,784</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses por préstamos bancarios	(458,101)	(430,480)
Intereses de obligaciones por titularización	(544,432)	(600,523)
Intereses y comisiones por emisión de obligaciones	(333,429)	(192,152)
Otros intereses	(17,853)	(18,405)
Gastos bancarios	(27,070)	(53,913)
	<u>(1,380,885)</u>	<u>(1,295,473)</u>

**20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2012 y 2011, 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:

	2012	2011
Gastos administrativos	524,031	554,736

Gastos administrativos corresponden principalmente a US\$353,733 (2011: US\$382,429) 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\$74,297 (2011: US\$98,010) de facturación por parte de Tecnobis S.A. por servicio de asesoría en la parte de infraestructura tecnológica.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Activo no corriente</u>		
Compañías relacionadas		
Pronobis	3,126	-
Phonosol	121,252	122,665
Opersalud	12,504	12,504
Cosmocenter S.A.	11,163	11,112
Fundación Nobis	5,000	5,000
Proturasa	2,540	23,540
Mascardi	208	-
Promoinmed	7,896	-
	<u>163,689</u>	<u>174,821</u>

Corresponden principalmente a valores entregados a compañías relacionadas en concepto de préstamos para financiar capital de trabajo. Dichos saldos no devengan intereses y no tienen fecha definida de cobro, pero la Administración de la Compañía estima que serán recuperados en el largo plazo.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Pasivo corriente</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		
Pronobis	-	79,665
Otras	96	60
	<u>96</u>	<u>79,725</u>
<u>Pasivo no corriente</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (1)		
Narberth Investments	5,999,737	4,568,523
Invede S.A.	1,058,777	794,802
Benton Overseas - Fimall	2,654,471	2,654,471
Milgard International Limited	1,800,901	1,351,919
	<u>11,513,886</u>	<u>9,369,715</u>
	<u>11,513,982</u>	<u>9,449,439</u>

- (1) Corresponde a pasivos generados por el pago, por cuenta de la Compañía, de obligaciones bancarias. 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.

**Remuneraciones personal clave de la gerencia**

En la actualidad la alta gerencia comprende el Gerente General, Director General y Operaciones, Directora Comercial, Gerencias y Jefaturas.

## INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los costos por remuneraciones de los miembros de la Alta Gerencia se detallan a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	1,291,911	1,014,429
Beneficios sociales a largo plazo	73,402	53,459

## 21. CONTRATOS RELACIONADOS

### I. Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía -

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 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%.

### II. Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Titularización -

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

## INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 en 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.

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. La calificación "AAA" a la mencionada titularización fue otorgada por una calificadora independiente.

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.

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.
- c) Fondo especial: se constituye al momento de la colocación de la titularización y equivale a US\$104,027.
- 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, antes mencionado.

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.

## 22. INFORMACION SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

La Compañía tiene dos segmentos sobre los cuales debe informarse: "Mall del Sol" y "Torres del Mall". El segmento de "Mall del Sol" comprende el ingreso generado por el centro comercial de mismo nombre, mientras el segmento "Torres del Mall" comprende los edificios de oficinas y salones de eventos anexos al centro comercial. La Compañía opera exclusivamente en la ciudad de Guayaquil - Provincia del Guayas.

Las políticas contables de los segmentos de operación son las mismas descritas en la Nota 2 "Resumen de las principales políticas contables".

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La información por segmento evaluada sobre los principales tomadores de decisión corresponde a los ingresos mensuales por rubro y que se detalla a continuación:

	<u>Mall del Sol</u>		<u>Torres del Mall</u>		<u>Total</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Valores iniciales de concesión	1,876,302	2,499,581	392,889	266,823	2,269,191	2,766,404
Valores mensuales de concesión	<u>8,373,324</u>	<u>7,720,268</u>	<u>1,764,552</u>	<u>1,239,219</u>	<u>10,137,876</u>	<u>8,959,487</u>
	<u>10,249,626</u>	<u>10,219,849</u>	<u>2,157,440</u>	<u>1,506,042</u>	12,407,067	11,725,891
Alquiler de salones de eventos y otros					<u>388,986</u>	<u>238,776</u>
Total de ingresos como demostrados en el estado de resultados					<u>12,796,053</u>	<u>11,964,667</u>

Los miembros clave de la administración no consideran relevante el análisis por segmento de activos y pasivos y no hay información disponible de éstos por segmento, motivo por lo cual no se presenta dichas informaciones. Adicionalmente, no hay clientes que representen más de 10% del total de los ingresos y de esta forma no se presenta apertura de ingresos por clientes.

**23. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.

\* \* \*