

**SOROA S.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

15 OCT 2010

**SOROA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los auditores independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 27

**Abreviaturas usadas:**

US\$.	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (E.U.A.)
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	-	SOROA S.A.

---



**I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de  
**SOROA S.A.:**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **SOROA S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2008 y 2009, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

***Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros***

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

***Responsabilidad de los Auditores***

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Excepto por lo mencionado en los párrafos 6 al 8, efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Base para la opinión calificada 2009 Y 2008**

6. Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía aun esta en proceso de análisis y clasificación por naturaleza contable de las partidas que conforman el saldo acumulado de otros activos por US\$ 1,330,133, y cargos diferidos de US\$. 664,840 que se muestran en la nota 9 y 10 a los estados financieros, respectivamente. Por consiguiente, no fue posible determinar el efecto que pudiera tener la disposición final de este analisis, sobre las cuentas de activos, resultados acumulados y del ejercicio 2009.
7. De acuerdo a la confirmación de saldos proporcionada por la Administradora del Fideicomiso Soroa S.A. al 31 de diciembre del 2008, los aportes en bienes inmuebles realizados al fideicomiso por la Compañía durante esos años fueron de US\$. 1,676,671, valores que representan el 36.9288% del costo de terreno y edificación y que fueron registrados según información contenida en el respectivo avalúo comercial (catastral en el 2007); dichos valores difieren de los libros contables de la Compañía en donde dichos aportes registran un saldo de US\$. 1,380,751 en el 2008. No fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoria para satisfacernos con respecto a la exactitud de dichos saldos.
8. Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía mantiene registrado Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Las Torres por un valor de US\$. 5,000 (Nota 5), correspondiente a la participación que la Compañía mantiene en el Fideicomiso Las Torres; sin embargo ha cedido sus derechos fiduciarios en este Fideicomiso a favor de la Corporación Financiera Nacional para garantizar un crédito a largo plazo por US\$. 5,000,000 (Nota 9). Durante el año 2008 no se han efectuado incrementos a los derechos fiduciarios del fideicomiso, y tampoco hemos recibido respuesta a la confirmación enviada a la Fiduciaria para determinar la razonabilidad del valor registrado como Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Las Torres al 31 de diciembre del 2008. No fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría para satisfacernos de la adecuada revelación y presentación, así como de la existencia y exactitud de los saldos de los derechos fiduciarios antes mencionados.

**Opinión calificada**

9. En nuestra opinión, excepto por los efectos, de tales ajustes, si hubiese alguno, que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido extender nuestros procedimientos de auditoría o podido obtener evidencia suficiente y competente sobre los asuntos indicados en los párrafo 6 al 8, los estados financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **SOROA S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

*JVMB & Co.*

JVMB & Co  
SC-RNAE - 575

15 OCT 2010

*José Márquez B.*  
José Márquez B.  
Representante Legal  
Registro No. 0.21699

25 de mayo del 2010

**SOROA S.A.****BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

		<b>NOTAS</b>	
		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo en caja y bancos	3	204,177	225,076
Cuentas por cobrar	4	4,686,742	4,803,829
Inventarios	5	5,712	-
Pagos anticipados		4,118	4,350
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>4,900,749</b>	<b>5,033,255</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Activos fijos	6	231,942	-
Documentos por cobrar a largo plazo	7	7,043,262	7,043,262
Derechos fiduciarios	8	1,612,412	1,388,751
Otros activos	9	1,330,133	604,471
Cargos diferidos	10	664,840	19,706
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>15,783,338</b>	<b>14,089,445</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Documentos y cuentas por pagar	11	1,059,635	177,871
Gastos acumulados por pagar	12	648,034	350,640
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1,707,669</b>	<b>528,511</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos a largo plazo	13	12,835,306	12,136,451
Cuentas por pagar a largo plazo	14	11,359	11,359
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>14,554,334</b>	<b>12,676,321</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	15	1,400,000	200,000
Aporte para aumento de capital	16	-	1,200,000
Reserva por valuación		223,660	-
Resultados acumulados		13,124	13,124
Pérdida del ejercicio		(407,780)	-
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>1,229,004</b>	<b>1,413,124</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>15,783,338</b>	<b>14,089,445</b>
<b>Contingencia</b>	22		

**Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros**

**SOROA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Ventas	17	848,095	-
Costo de Venta	17	( 811,812)	-
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<u>36,283</u>	<u>-</u>
Otros ingresos:			
Reembolso de gastos	19	-	3,649
Intereses ganados		439,948	120,999
Dividendos ganados		128,424	-
Otros ingresos		<u>279</u>	<u>34,725</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u>604,934</u>	<u>159,373</u>
<b>GASTOS:</b>			
Gastos administrativos			
Intereses y comisiones pagados		778,577	120,346
Depreciaciones y amortizaciones		101,881	388
Gastos no deducibles		62,783	-
Cuotas, contribuciones y suscripciones		38,951	1,529
Asesorías		12,469	8,855
Gastos legales		8,598	4,442
Energía, agua, teléfono e internet		4,333	1,790
Gastos y comisiones bancarias		2,260	959
Instalaciones y adecuaciones		1,706	-
Iva cargado a gastos		728	-
Publicidad y propaganda		312	-
Formularios, papelería y fotocopia		86	97
Trámites y movilizaciones		30	-
Alimentación		-	119
Impuestos y tasas		-	1,208
Mantenimiento de oficina		-	158
Honorarios de profesionales		-	3,280
Intereses y multas		-	130
		<u>1,012,714</u>	<u>143,301</u>
Otros egresos		-	1,568
<b>TOTAL GASTOS</b>		<u>1,012,714</u>	<u>144,869</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		( 407,780)	14,504
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>		-	( 3,659)
<b>PERDIDA (UTILIDAD) NETA</b>		<u>( 407,780)</u>	<u>10,845</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

**SOROA S.A.**

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

		<b>Capital social (nota 15)</b>	<b>Aportes para aumento de capital</b>	<b>Reserva por valuación (nota 8)</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio de los accionistas</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	US\$	15,000	-	-	1,321	16,321
Aportes de los accionistas		-	1,385,000	-	-	1,385,000
Aumento de capital		185,000	( 185,000)	-	-	-
Ajustes de años anteriores		-	-	-	958	958
Utilidad neta		-	-	-	<u>10,845</u>	<u>10,845</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	US\$	200,000	1,200,000	-	13,124	1,413,124
Pérdida neta		-	-	-	( 407,780)	( 407,780)
Aumento de capital (nota 16)		1,200,000	( 1,200,000)	-	-	-
Ajuste por valuación		-	-	<u>223,660</u>	-	<u>223,660</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	US\$	<u>1,400,000</u>	<u>-</u>	<u>223,660</u>	<u>( 394,656)</u>	<u>1,229,004</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

**SOROA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Ingresos recibidos por reembolso de gastos	0	3,651
Ingresos recibidos de clientes	19,751	0
Ingresos recibidos de clientes - hotel	674,965	0
Intereses ganados	449,301	40,732
Efectivo pagado a proveedores	( 483,197)	( 249,468)
Impuestos pagados	37,956	0
Otro Ingresos	128,424	0
Efectivo prestado a compañía relacionada	81,758	( 4,057,628)
Intereses pagados	( 1,005,209)	( 195,542)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	( 172,163)	( 4,458,255)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Pagos efectuados en el desarrollo de proyectos	( 927,818)	( 337,423)
Adquisición de activos fijos	( 265,261)	0
Pagos para la adquisición de terrenos	0	0
Aportes a derechos fiduciarios	( 0)	( 446,917)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	(1,193,079)	( 784,340)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Aportes de socios, en efectivo	0	195,650
Préstamos de relacionadas	645,488	0
Préstamos recibidos	7,000,000	5,504,188
Pago de préstamos	( 6,301,144)	( 234,438)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	1,344,343	5,465,400
Aumento (disminución) neta del efectivo	20,899	222,805
Efectivo al inicio del período	225,076	2,271
Efectivo al final del período	204,178	225,076

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

**SOROA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACION  
CONCILIACION DE LA (PERDIDA) UTILIDAD NETA CON LAS ACTIVIDADES DE  
OPERACION  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	407,780	10,845
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Amortización	67,979	388
Depreciación	33,319	0
Ajuste de años anteriores	0	958
Provisión de cuentas incobrables	470	0
Provisión de intereses pagados	<u>566,177</u>	<u>0</u>
	667,945	12,191
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	116,618	( 4,006,266)
Aumento en inventario	( 5,712)	0
Aumento en otros activos	232	( 4,350)
Disminución (Aumento) en documentos y cuentas por pagar	( 183,682)	19,349
Disminución en gastos acumulados por pagar	( 359,784)	( 65,029)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a largo plazo	<u>0</u>	<u>( 414,150)</u>
	<u>( 432,328)</u>	<u>( 4,470,446)</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>( 172,613)</u>	<u>( 4,458,255)</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

**SOROA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

---

**1. DESCRIPCION DEL NEGOCIO**

**SOROA S.A.** "La Compañía", cuya propiedad accionaria es del 99% de la Compañía Golden South Gropu LLC, fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 15 de mayo del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de junio de ese mismo año. La Compañía tiene como objeto, dedicarse a las actividades de fomento de turismo, hotelería y restaurantes, así también en actividades de construcción en general, pudiendo realizarlas sean a través de contrataciones directas, e indirectas.

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

**Base de Presentación** .– Los registros contables que sirven de base para la preparación de los estados financieros y las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador. La Compañía registra las operaciones que realiza y prepara sus estados financieros con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador en congruencia con la tendencia mundial y mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008, estableció que las compañías que no cotizan en mercado de valores, pero que sus activos superan los US\$. 4 millones al 31 de diciembre del 2007, tienen la obligatoriedad de adoptar a partir del 1 de enero del 2011 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para la preparación de sus estados financieros.

**Flujos de Efectivo**. – La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

**Cuentas por cobrar comerciales**.– Las cuentas por cobrar comerciales están registradas al valor indicado en la factura. La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones tributarias vigentes.

**Inventarios**. – Los inventarios están registrados en base a la última compra.

**Gastos pagados por anticipados**.– Representan las pólizas de seguros, las cuales se registran al costo y se cargan a resultados a medida que se van devengando durante el periodo de vigencia de los contratos.

**Activos fijos**.– Se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizados al costo histórico. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de estas partidas. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

El gasto por la depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

<u>Cuenta</u>	<u>Tasa</u>
Equipos de comunicación	33%
Equipos de hotel y otros	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%

Derecho fiduciario.- Lo constituyen los saldos de las aportaciones en bienes y valores realizados al patrimonio autónomo de los Fideicomisos constituidos por la Compañía.

Cargos diferidos.- Representa gastos pre-operacionales, los cuales la Compañía acogiendo a disposiciones tributarias los amortiza en línea recta a la tasa del 10% anual.

Reconocimiento de Ingresos. - La Compañía en el curso normal de los negocios reconoce los ingresos cuando se efectúa la transmisión de los servicios.

Reconocimiento Gastos.- Los gastos se registran por el método de causación.

Reembolsos de gastos.- Los reembolsos de gastos de expensas son contabilizados en la cuenta de balance denominada fondo común, la misma que se aumenta y disminuye en base a los gastos incurridos y su posterior facturación por reembolso.

Costos Financieros.- Los costos financieros relacionados a la construcción del inmueble, son capitalizados como parte del proyecto, mediante el método de acumulación.

Intereses pagados y ganados.- Son reconocidos en resultados en el momento que el interés se acumula.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades .- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

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 método del impuesto por pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). En el 2009 y 2008, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 25%.

Uso de Estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Un detalle del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es el siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Efectivo:			
Caja	US\$	5,300	-
Bancos locales		<u>198,877</u>	<u>225,076</u>
Total	US\$	<u>204,177</u>	<u>225,076</u>

Al 31 de diciembre del 2009, se apertura un monto US\$. 5,000 de caja general y US\$ 300 caja chica, son utilizados para las actividades operativas del Hotel y de la Administración de la Compañía, respectivamente.

## 4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso Blue Towers 2	4,339,242	4,351,000
Clientes Hotel	159,658	-
Huéspedes en casa	9,567	-
Clientes Administración	5,671	-
Anticipo impuesto a la renta	62,104	-
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	30,130	9,879
Anticipos a proveedores	9,966	243,025
Otras cuentas por cobrar	3,500	-
Retenciones de IVA	2,581	-
Fideicomiso Las Torres	1,273	1,273
Fideicomiso Soroa	1,000	1,000
Intereses por cobrar	62,520	80,673
Fideicomiso Dotación BT2	-	70,000
Impuesto al valor agregado (IVA)	-	<u>46,979</u>
Subtotal	4,687,212	4,803,829
Provisión para cuentas de dudoso cobro	( 470)	-
	<u>4,686,742</u>	<u>4,803,829</u>

#### 4. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo por cobrar al Fideicomiso Blue Tower 2 por US\$. 4,339,242, corresponden a diez préstamos de consumo o contrato de mutuo que la Compañía ha concedido al Fideicomiso en los meses de julio a diciembre del 2008. El objetivo de los créditos es el financiamiento de las obras de construcción de la torre Blue Tower 2, donde funcionará el Hotel Courtyard By Marriott. Los créditos tienen un vencimiento máximo de 180 días y devengan el 9.4871% de interés anual. Cabe indicar que el dinero destinado a estos créditos fueron obtenidos por Soroa S.A., mediante un crédito a largo plazo obtenido de la Corporación Financiera Nacional (Nota 13), razón por la cual el interés que se cobra es similar al pactado con la Corporación Financiera Nacional. El saldo al 31 de diciembre del 2008 de US\$. 80,673 correspondientes a intereses por cobrar se originan por esta transacción.

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo por cobrar clientes hotel, corresponde principalmente de US\$ 159,658 por cartera de clientes del Hotel Courtyard By Marriott y US\$ 9,567 representa a dinero entregado anticipadamente por los huéspedes en casa, con vencimiento de 15 a 30 días.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, anticipos a proveedores representan valores entregados a varios proveedores para la adquisición de equipos y elaboración de software para el proyecto del Hotel Courtyard By Marriott. Dichos anticipos se liquidarán una vez que los contratistas entreguen los equipos y el software.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo por cobrar al Fideicomiso Las Torres, representa pagos de impuestos y tasa municipales efectuados por la Compañía en nombre de dicho fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo por cobrar por US\$. 70,000 al Fideicomiso Dotación BT2, corresponde a un crédito de consumo o contrato de mutuo, a 180 días, que devenga el 12% de interés anual.

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas por cobrar a clientes tienen vencimientos promedios de 30 días y no devengan intereses.

La antigüedad de la cartera de clientes al 31 de diciembre del 2009 es la siguiente:

		<u>2009</u>
Corriente	US\$	117,465
Vencido:		
de 31 a 60 días		17,630
de 61 a 90 días		13,035
de 91 a 120 días		8,555
de 121 en adelante		<u>2,973</u>
Total vencido		<u>42,193</u>
Total	US\$	<u>159,658</u>

El movimiento de la provisión para cuentas de cobro dudoso por los años terminados el 31 de diciembre del 2009, es el siguiente:

		<u>2009</u>
Saldo inicial	US\$	-
Provisión cargada al gasto		<u>470</u>
Saldo final	US\$	<u>470</u>

## 5. INVENTARIOS

El detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Alimentos	3,985	-
Bebidas	<u>1,727</u>	<u>-</u>
	<u>5,712</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de inventarios corresponde a productos y artículos adquiridos para el uso y consumo en todas áreas de servicio del Hotel y para consumo interno.

## 6. ACTIVOS FIJOS, NETOS

El detalle de los activos fijos al 31 de diciembre del 2009, es el siguiente:

		<u>2009</u>
Equipos de computación	US\$	232,667
Equipos de comunicación		1,205
Equipos de oficina		12,749
Muebles y enseres		<u>18,640</u>
Subtotal costo		265,261
Menos depreciación acumulada		<u>( 33,319)</u>
Total, neto	US\$	<u>231,942</u>

El movimiento de los activos fijos por el año terminado el 31 de diciembre del 2009, es el siguiente:

	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>31-Dic-08</u>		<u>31-Dic-09</u>
Equipos de computación	-	232,667	232,667
Equipo de comunicación	-	1,205	1,205
Equipo de oficina	-	12,749	12,749
Muebles y enseres	-	<u>18,640</u>	<u>18,640</u>
Subtotal costo	-	265,261	265,261
Depreciación acumulada	-	<u>( 33,319)</u>	<u>( 33,319)</u>
Totales	-	<u>231,942</u>	<u>231,942</u>

En agosto del 2009, el saldo de equipos de computación incluye US\$. 226,965 producto de los equipos de computación adquiridos a la Compañía Instalaciones Electromecánicas S.A. - INESA según convenio de suministro de equipos Hellett Packard para el Hotel "Courtyard by Marriott", mediante el presupuesto No. 08.IE.308 de octubre 6 del 2008.

## 7. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de la cuenta documentos por cobrar a largo plazo se descompone de la siguiente manera:

Fideicomiso Blue Towers 2	US\$. 5,104,949
Fideicomiso Dotación BT2	<u>1,938,313</u>
	US\$. <u>7,043,262</u>

7. **DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Continuación)**

Con fecha 1 de diciembre del 2008, se suscribe una Novación de deuda que tenían los Fideicomisos Blue Towers 2 y Fideicomiso BT2 con el Fideicomiso Adbancar Uno. Mediante esta Novación, la compañía Soroa S.A., como beneficiaria de ambos fideicomisos se sustituye como nuevo deudor del Fideicomiso Adbancar Uno, asumiendo la totalidad de la deuda más intereses. Los créditos serán cancelados en un plazo de 730 días y generan el 12% de interés anual. Los intereses son pagaderos mensualmente y el capital al vencimiento. El 19 de diciembre del 2008, Procash S.A., adquirió la totalidad de la cartera del Fideicomiso Adbancar Uno, con lo cual se convirtió en el nuevo acreedor de Soroa S.A. (Nota 9).

8. **DERECHOS FIDUCIARIOS**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de derechos fiduciarios lo constituyen la aportación de bienes y efectivo al patrimonio autónomo de los siguientes fideicomisos:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil de Administración</u>		
<u>"FIDEICOMISO SOROA S.A."</u>		
Transferencias varias como aportes al fideicomiso.	1,604,412	1,380,751
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil de Administración</u>		
<u>"FIDEICOMISO LAS TORRES"</u>		
Aporte para apertura de cuenta corriente.	5,000	5,000
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 1"</u>		
Aporte para apertura de cuenta corriente.	1,000	1,000
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 2"</u>		
Aporte en efectivo para cubrir honorarios tramites legales y técnicos que demanden el Fideicomiso.	1,000	1,000
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Aporte Fiduciario</u>		
<u>Mercantil Inmobiliario "DOTACION BT2"</u>		
Aporte en efectivo para cubrir honorarios tramites legales y técnicos que demanden el Fideicomiso.	1,000	1,000
	<u>1,612,412</u>	<u>1,388,751</u>

El movimiento durante el año 2009 del Fideicomiso Soroa S.A., es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2008	1,380,751
Ajuste por avalúo	<u>223,661</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>1,604,412</u>

## 8. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

### Fideicomiso Soroa S.A.

El Fideicomiso Mercantil de Administración "FIDEICOMISO SOROA S.A." fue constituido el 15 de junio del 2007 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "FIDEICOMISO SOROA S.A.", y de cuantía indeterminada, interviniendo como "Constituyente A" y/o "Beneficiario A" la compañía Soroa S.A. con el 80% de los derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo del fideicomiso; como "Constituyente B" y/o "Beneficiario B" la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. con el 20% de los derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo del fideicomiso; y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA.. La finalidad de este fideicomiso es constituir un patrimonio autónomo que le permita a la Fiduciaria administrar y desarrollar la gestión encomendada por las partes Constituyentes y Beneficiarias tales como: administrar los bienes que conforman este fideicomiso, transferirlos de acuerdo a las instrucciones de la parte beneficiaria, arrendarlos y/o venderlos y transferir los flujos de estas operaciones a la parte beneficiaria, así como ejercer la representación legal de este fideicomiso. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores.

En diciembre 19 del 2007, mediante escritura pública se realizaron las siguientes reformas a este fideicomiso:

- Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. cedió la totalidad de sus derechos fiduciarios a Soroa S.A., de esta forma Soroa S.A. adquirió el 100% de los derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo de este fideicomiso.
- Soroa S.A. cede al Banco Amazonas S.A., el 48.78% de sus derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo del fideicomiso, conforme al contrato de compraventa de derechos fiduciario suscritos entre las partes (Ver nota 10).

Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía realizó la cesión de derechos fiduciarios a favor de Colcordes S.A. en base a la promesa de compraventa suscrita entre las partes; derechos equivalentes al 14.29% del patrimonio autónomo del Fideicomiso Soroa S.A..

Al 31 de diciembre del 2009, se registro el ajuste al valor patrimonial proporcional con el 36,92% según avalúo comercial sobre el derecho fiduciario que posee Soroa S.A..

### Fideicomiso Las Torres

El Fideicomiso Mercantil de Administración "FIDEICOMISO LAS TORRES" fue constituido el 12 de septiembre del 2006 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "FIDEICOMISO LAS TORRES", interviniendo como "Constituyente" la compañía Soroa S.A., y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA., de cuantía indeterminada. La finalidad de este fideicomiso es constituir un patrimonio autónomo que le permita a la Fiduciaria administrar y desarrollar la gestión encomendada por la parte Constituyente tales como: administrar los bienes inmuebles que conforman este fideicomiso y sobre los que se desarrollara un proyecto inmobiliario compuesto de dos torres; realizar las gestiones para obtener la declaratoria municipal de régimen de propiedad horizontal de los inmuebles

8. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

aportados al fideicomiso por el Constituyente; constituir el fideicomiso mercantil inmobiliario "Blue Towers 1" al que aportara un porcentaje de los inmuebles que constituyen este fideicomiso y suscribir los contratos de compraventa de las unidades inmobiliarias que se obtendrán de la construcción del edificio Blue Towers.

**Fideicomiso Blue Towers 1**

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 1", fue constituido el 12 de septiembre del 2006 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "BLUE TOWERS 1", interviniendo como "Constituyente Tradente" o "Beneficiario Principal" el Fideicomiso Las Torres, como "Constituyente Promotor" o "Beneficiario" la compañía SOROA S.A., y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA., de cuantía indeterminada. La finalidad de este fideicomiso es que la Fiduciaria supervise la construcción de una torre de oficinas y parqueaderos denominada Blue Towers 1, así como también que oferte las unidades inmobiliarias que conformaran dicha torre. El proyecto se desarrollara sobre los terrenos aportados por el Fideicomiso Las Torres y con las aportaciones en valores que efectuara la compañía SOROA S.A. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores

**Fideicomiso Blue Towers 2**

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 2", fue constituido el 12 de septiembre del 2006 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "BLUE TOWERS 2", interviniendo como "Constituyente Tradente" el Fideicomiso Las Torres, como "Constituyente Promotor" o "Beneficiario" la compañía SOROA S.A., y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA., y de cuantía indeterminada. La finalidad de este fideicomiso es que la Fiduciaria supervise y vigile la construcción de la torre denominada Blue Towers 2 donde funcionara el Hotel Courtyard By Marriott, y desarrollar la gestión encomendada por el Constituyente Promotor tales como: administrar los bienes fideicomitivos y valores entregados por los constituyentes; incorporar los valores recibidos al patrimonio autónomo y asignarlos al desarrollo, ejecución y terminación del proyecto; contratar al gerente, constructor y fiscalizador del proyecto; suscribir los contratos necesarios para el equipamiento y funcionamiento del hotel, etc. El proyecto se desarrollara sobre los terrenos aportados por el Fideicomiso Las Torres y con las aportaciones en valores que efectuara la compañía Soroa S.A.. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores

Durante el año 2007, la compañía Fodevasa S.A., administradora de los fideicomisos, reembolsó a la Compañía las sumas presentadas como saldos finales al 31 de diciembre del 2006 mas desembolsos realizados durante el año 2007, resultando en US\$. 1,236,421; US\$. 271,492 y US\$. 29,253; por los fideicomisos Las Torres, Blue Towers 1 y Bue Towers 2 respectivamente, correspondientes a los egresos realizados por la Compañía en la adquisición de terrenos, gastos legales, honorarios de profesionales, etc.

Dicho reembolso se da en cumplimiento de instrucciones impartidas por la Compañía en calidad de Constituyente Promotor. De acuerdo a esas mismas instrucciones, los fideicomisos asumen como propios los bienes inicialmente

8. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

aportados, así como las obligaciones en que incurrió la Compañía para la adquisición de los mismos.

**Fideicomiso Dotación BT 2**

El Fideicomiso Mercantil "FIDEICOMISO DOTACION BT 2", fue constituido el 18 de enero del 2007 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil de administración y Pago denominado "FIDEICOMISO DOTACION BT 2", y de cuantía indeterminada, interviniendo como "Constituyente Promotor" y/o "Beneficiario del Remante" la compañía SOROA S.A. y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA,. La finalidad de este fideicomiso es que la Fiduciaria supervise la adquisición y pago del amueblamiento y equipamiento del Hotel Marriott, con los aportes que deberá entregar la Compañía en su calidad de Constituyente Promotor. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores.

9. **OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de cargos diferidos es como sigue:

	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Proyecto BT1	4,200	4,200
Proyecto Courtyard by Marriot	<u>1,325,933</u>	<u>600,271</u>
	<u>1,330,133</u>	<u>604,471</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, representan la inversión efectuada por la Compañía hasta esas fechas, como parte de la implementación del Acuerdo de Servicio Técnico suscrito entre la Compañía y Marriott International Design & Construction Services, Inc., para la construcción de un Hotel de acuerdo a los estándares internacionales de la cadena de hoteles Marriott (Notas 21). Estas erogaciones incluyen estudios de mercado, estudios de factibilidad, diseño de interiores, honorarios de abogados e intereses de operaciones de crédito.

10. **CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de cargos diferidos es como sigue:

	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Gastos de Constitución	220	220
Gastos de Operación	3,664	3,664
Licencias y software	220,365	-
Gastos preoperativos Hotel Marriott	493,662	18,200
Mejoras e instalaciones	<u>17,286</u>	<u>-</u>
	735,197	22,084
Amortización Acumulada	<u>( 70,357)</u>	<u>( 2,378)</u>
Totales	<u>664,840</u>	<u>19,706</u>

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de licencias y software, corresponde principalmente a los programas de software adquiridos para el uso y manejo de las operaciones del hotel, US\$ 62,995 según contrato No. C-A01143 de julio 7 del 2008,

**10. CARGOS DIFERIDOS (Continuación)**

por instalación del Guest Tek Interactive Entertainment, US\$ 56,205 Micros Fidelio Opera y US\$. 49,469 Satcom S.A., licencia de software punto de venta Micros 9700.

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de gastos operativos Hotel Marriott, corresponden a gastos varios generados para el Hotel, el cual se está siendo amortizando a 5 años.

**11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un resumen de los documentos y cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Compañías relacionadas:		
Fideicomiso Blue Towers 1	382,180	-
Fideicomiso Abancar Uno	149,215	-
Fideicomiso BT2	14,648	14,648
Soroa S.A. – Courtyard by Marriott	115,580	-
Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.	106,271	106,318
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	75,000	-
Binadi S.A.	23,060	-
Aljomar S.A.	-	1,760
Marriott International Desing & Construction Services, Inc.	-	2,235
Proveedores:		
Administración	34,826	47,844
Hotel	69,591	-
Retenciones e impuestos por pagar	69,870	5,066
Corporación de Crédito Inmobiliarios S.A.	11,952	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	7,329	-
Otras cuentas por pagar	113	-
	<u>1,059,635</u>	<u>177,871</u>

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo por pagar a los Fideicomisos Blue Towers 1 y Adbancar Uno, corresponde a contratos de mutuo con vencimiento a 180 días y al 12% de interés anual, incluyen intereses por US\$. 19,294 y US\$. 4,499 respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo por pagar a Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., corresponde a honorarios por la administración de construcción del Edificio Soroa.

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de cuentas por pagar corresponde US\$ 69,591 a proveedores locales del hotel y los US\$ 200,268 el saldo de proveedores locales de la Administración de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, retenciones e impuestos por pagar incluye impuesto a la renta por pagar del año 2009 y 2008 por US\$. 57,230 y US\$. 3,658, respectivamente.

## 12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de gastos acumulados es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Beneficios sociales:		
Decimo tercer sueldo	5,327	-
Decimo cuarto sueldo	8,977	-
Vacaciones	9,110	-
Bonificaciones e Incentivos	15,954	-
Intereses por pagar	<u>608,666</u>	<u>350,640</u>
	<u>648,034</u>	<u>350,640</u>

El movimiento de los beneficios sociales por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 es como sigue:

		Saldos al 31-dic-08	Cargo al gasto	Pagos	Saldos al 31-dic-09
Décimo Tercer Sueldo	US\$	-	22,340	(17,013)	5,327
Décimo Cuarto Sueldo		-	9,424	( 447)	8,977
Vacaciones		-	<u>9,552</u>	<u>( 442)</u>	<u>9,110</u>
Total	US\$	<u>-</u>	<u>41,316</u>	<u>(17,902)</u>	<u>23,414</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo por pagar de US\$. 608,666 y US\$ 350,640 respectivamente, corresponde a los intereses devengados por la deuda a largo plazo con la Corporación Financiera Nacional, Premium International Ltd. y Procash S.A. (Nota 13).

## 13. PRESTAMOS A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

					<u>2009</u>	<u>2008</u>
Operación	Renovada	Tasa de Interés	Plazo			
	<u>Número</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>(meses)</u>	<u>Vencimiento</u>	
<b><u>Procash S. A.</u></b>						
S/N	-	12,00%	730	31-12-2011	835,306	7,136,451
<b><u>Corporación Financiera Nacional</u></b>						
S/N	-	9.4871%	2,880	26-05-2016	5,000,000	5,000,000
<b><u>Premium International Ltd.</u></b>						
S/N	12%	-	1,800	20-05-2014	<u>7,000,000</u>	-
Total préstamos a largo plazo					<u>12,835,306</u>	<u>12,136,451</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el préstamo a largo plazo por pagar a Procash S.A., corresponde a la obligación que a inicios de año la Compañía había asumido con el Fideicomiso Adbancar Uno por cesión de deuda de los Fideicomisos Blue Tower 2 y Fideicomiso Dotacion BT2. Esta obligación en diciembre del 2008 fue sujeta a modificación producto de la compra de cartera que hizo Procash S.A. al Fideicomiso

### 13. PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Continuación)

Adbancar Uno, de acuerdo con contrato de compraventa de cartera del 19 de diciembre del 2008. Mediante este contrato Soroa S.A., mantiene la obligación a largo plazo estableciéndose un interés del 12% pagadero mensualmente y un plazo de 730 días cuyo capital será pagadero al vencimiento de la obligación. Como garantías se encuentran instrumentados pagarés por el valor de la deuda.

El 7 de julio del 2008, la Corporación Financiera Nacional suscribió con Soroa S.A. un contrato de mutuo por un valor de US\$. 5,000,000, actuando como codeudores de la deuda el Fideicomiso Las Torres y el Fideicomiso Blue Towers 2. Este préstamo tiene como finalidad el financiamiento de la construcción del Hotel Courtyard By Marriott. El crédito fue concedido a un plazo de 2,880 días a una tasa del 9.4871% reajustables trimestralmente. El capital se cancelará trimestralmente, pero se considera un período de gracia para el pago de 8 trimestres, estableciéndose como fecha para el primer pago el 25 de septiembre del 2010.

En junio 9 del 2009, mediante escritura pública publicada en el Registro de la Propiedad el 24 de septiembre del 2009, se efectuó el aporte de bienes que el Fideicomiso Las Torres mantenía en el Edificio Blue Towers a favor del Fideicomiso Blue Towers 2. En esta misma escritura se instrumentó la Hipoteca Abierta que sobre los bienes transferidos efectuó el Fideicomiso Blue Towers 2 a favor de la Corporación Financiera Nacional con la finalidad de respaldar el crédito que por US\$. 5,000,000 otorgó esta institución a Soroa S.A. en junio del 2008. Adicionalmente, en esta escritura pública se procede a registrar la Cesión de Derechos por parte de la Corporación Financiera Nacional de los bienes cedidos por el Fideicomiso Blue Towers 2, a favor de Soroa S.A.

Como condiciones adicionales al préstamo se estableció que Soroa S.A., deberá presentar escrituras públicas de aumento de capital, de los siguientes montos y plazos:

1. Hasta el 30 de julio del 2008, deberá incrementar su capital hasta un monto del US\$. 200,000.
2. Hasta el 31 de diciembre del 2008, el capital social pagado deberá llegar al menos a US\$. 1,400,000.
3. Hasta el 30 de junio del 2009, el capital social pagado deberá llegar al menos a US\$. 2,800,000.

Los vencimientos futuros de los préstamos a largo plazo con la Corporación Financiera Nacional son los siguientes: año 2010 US\$. 416,667; año 2011 US\$. 833,333; año 2012 US\$. 833,333; año 2013 US\$. 833,333; año 2014 US\$. 833,333; año 2015 US\$. 833,333 y año 2016 US\$. 416,668.

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de préstamos a largo plazo consiste en una obligación según pagaré a la orden de Premium International Ltd., cuyo préstamo, son pagaderos al vencimiento y tienen la vigencia 1800 días devengando un interés anual fijo pagadero en forma trimestral, préstamo con el cual se cancelo la deuda de capital e intereses que se mantiene con Procash S.A.

**13. PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Continuación)**

Mediante Resolución no. 012- 2008 – REVNI, la Compañía solicita la anotación de pagarés por un monto de US\$ 7,000,000, en el Registro Especial para Valores no Inscritos – REVNI, implementado por la Bolsa de Valores, el Directorio de la Bolsa de Bolsa de Valores de Guayaquil, en diciembre 23 del 2008, resolvió autorizar la anotación solicitada. En diciembre 30 del 2008, se autoriza la anotación, de lo siguiente:

Plazo de vigencia de la anotación	:	180 días calendarios
Fecha de vencimiento	:	28 de junio del 2009
Fecha de inicio de negociación	:	A partir de transcurso el tercer día hábil bursátil luego de comunicar a la Bolsa de Valores el cumplimiento de la publicación del extracto de la presente resolución.
Monto de emisión	:	US\$. 7,000,000
Tipo de emisión	:	Títulos físicos de US\$ 50,000.
Plazo	:	1,800 días (base año 360 días)
Tasa de interés	:	12% anual
Pago de interés	:	Veinte pagos de interés cada trimestre (base año 360 días)
Pago de capital	:	Al vencimiento
Garantía	:	Garantía General
Casa de Valores colocadora	:	Casa de Valores Advfin S.A.

**14. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo por pagar a Accionistas por US\$ 11,359 se origina por pagos hechos a cuenta de la compañía.

**15. CAPITAL SOCIAL**

En noviembre 30 del 2009, mediante expediente No. 101129-2000 de la Superintendencia de Compañías, la Compañía Simoncini S.A. y Grupo Empresarial Amazonas S.A. han cedido y transferido 8 y 13.992 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$.1 respectivamente, a favor de la compañía Golden South Group LLC.

En julio 2 del 2008, la Compañía realizó un aumento de capital mediante escritura aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 09-G-DIC-0000638 con fecha febrero 3 del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de febrero del 2009. Con este aumento, el capital social de SOROA S.A. queda integrado por 1,200,000 acciones ordinarias, nominativas y suscritas por un valor nominal de US\$. 1.00 cada una.

En marzo 14 del 2008, la Compañía realizó un aumento de capital mediante escritura aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08-G-DIC-0002832 con fecha mayo 16 del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 23 de mayo del 2008. Con este aumento, el capital social de SOROA S.A. queda integrado por 200,000 acciones ordinarias, nominativas y suscritas por un valor nominal de US\$. 1.00 cada una.

## 15. CAPITAL SOCIAL (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	Acciones		Valor nominal	Participación US\$ en el capital		% Participación	
	2009	2008		2009	2008	2009	2008
Simoncini S.A.	-	8	1.00	-	8	-	0.05%
Grupo Empresarial Amazonas	1,386,000	199,992	1.00	1,386,000	199,992	99.00%	99.95%
Golden South Group LLC	14,000	-	1.00	14,000	-	1.00%	-
Total	<u>1,400,000</u>	<u>200,000</u>		<u>1,400,000</u>	<u>200,000</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

## 16. APORTE PARA AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2008, el aporte para aumento de capital por US\$. 1,200,000, corresponde principalmente al aporte para incremento de capital que el accionista mayoritario Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas efectuó en la compañía mediante compensación de deudas que Soroa S.A., mantenía con Fideicomiso Adbancar Uno y que fueron asumidas por Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas.. Este aumento se encuentra legalizado mediante Escritura Publica de aumento de capital suscrito, incremento de capital autorizado y reforma del estatuto social de Soroa S.A., del 2 de julio del 2008, el cual fue inscrito en el Registro Mercantil el 3 de febrero del 2009.

## 17. VENTAS Y COSTO DE VENTA

Un detalle de las ventas y costo de ventas al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es el siguiente:

	Ventas		Costo de Venta	
	2009	2008	2009	2008
Habitaciones	600,832	-	150,447	-
Comestibles y bebidas	<u>210,960</u>	-	<u>130,913</u>	-
	811,792	-	281,360	-
Administración	7,034	-	518,852	-
Otros	<u>29,269</u>	-	<u>11,600</u>	-
	36,303	-	530,452	-
Total	<u>848,095</u>	<u>-</u>	<u>811,812</u>	<u>-</u>

## 18. IMPUESTO A LA RENTA

La determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2009, es como sigue:

		2009
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	US\$	( 407,780)
Subtotal		( 407,780)
Partidas conciliatorias:		

**18. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

Más gastos no deducibles		62,783
Más participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos		19,263
Menos dividendos percibidos exentos		( 128,424)
Base imponible	US\$	<u>454,158</u>
Impuesto a la renta (25%)	US\$	<u>          -</u>

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2009, es como sigue:

		<u>2009</u>
Saldo por pagar al inicio del año	US\$	-
Anticipo pagado		62,104
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		24,484
Crédito tributario de años anteriores		<u>5,646</u>
Saldo a favor al final del año	US\$	<u>92,234</u>

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de períodos futuros. El saldo al 31 de diciembre del 2009 incluye retenciones de impuesto a la renta proveniente de años anteriores.

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2007 al 2009, no han sido revisadas por el SRI.

**Reforma Tributaria**

Mediante Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre del 2009 se publicaron las reformas aprobadas por la Asamblea Nacional Constituyente a la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador. Entre las principales reformas podemos citar las siguientes:

**Ley de Régimen Tributario Interno**

Impuesto a la Renta:

- En cuanto a los ingresos gravables, se establece que los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales serán considerados como *ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo* del impuesto a la renta. Adicionalmente, los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas a personas naturales o jurídicas domiciliadas en paraísos fiscales o países de menor imposición tributaria, serán consideradas como ingresos de fuente ecuatoriana y por consiguiente estarán sujetas a la retención del 25% de impuesto a la renta. Se establece que cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre su monto.

## 18. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

- Se establece para el caso de deducciones que los gastos indirectos asignados desde el exterior a sociedades domiciliadas en el Ecuador por sus partes

relacionadas, hasta un máximo del 5% de la base imponible del Impuesto a la Renta más el valor de dichos gastos. Para el caso de las sociedades que se encuentren en el ciclo preoperativo del negocio, éste porcentaje corresponderá al 5% del total de los activos, sin perjuicio de la retención en la fuente correspondiente. Se establece que no serán deducibles los costos o gastos que se respalden en comprobantes de venta falsos, contratos inexistentes o realizados en general con personas o sociedades inexistentes, fantasmas o supuestas.

- Se estableció una nueva fórmula para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta de las sociedades y ciertas consideraciones en relación a su compensación máxima; y,
- La reinversión de utilidades deberá estar destinada únicamente a la adquisición de maquinaria y equipos nuevos utilizados para la actividad productiva de la entidad.
- Partes Relacionadas y Precios de Transferencia
- Se establecen exenciones al Régimen de Precios de Transferencia a las siguientes compañías que:
  - Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
  - No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
  - No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

### Impuesto al Valor Agregado (IVA):

- Se establece que en el caso de importaciones de servicios, el IVA se liquidará y pagará en la declaración mensual que realice el sujeto pasivo. El adquirente del servicio importado está obligado a emitir la correspondiente liquidación de compra de bienes y prestación de servicios, y a efectuar la retención del 100% del IVA generado. Se entenderá como importación de servicios, a los que se presten por parte de una persona o sociedad no residente o domiciliada en el Ecuador a favor de una persona o sociedad residente o domiciliada en el Ecuador, cuya utilización o aprovechamiento tenga lugar íntegramente en el país, aunque la prestación se realice en el extranjero.

### Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador:

#### Impuesto a la Salida de Divisas:

- Se establece la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas es del 2%, además este impuesto podrá ser utilizado como crédito tributario, que se aplicará para el pago del impuesto a la renta del ejercicio económico corriente, los pagos realizados por concepto de impuesto a la salida de divisas en la importación de materias primas,

**18. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

bienes de capital e insumos para la producción, siempre que, al momento de presentar la declaración aduanera de nacionalización, estos bienes registren tarifa 0% de ad-valórem en el arancel nacional de importaciones vigente.

**19. REEMBOLSO DE GASTOS**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el reembolso de gasto registrado como ingreso, corresponde a la facturación de las expensas por consumos de agua y energía eléctrica a los arrendatarios de oficinas durante los meses de enero a diciembre del 2009 y 2008, respectivamente.

**20. FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES NO MONETARIAS**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía ha registrado como aporte para aumento de capital US\$. 1,200,000 mediante compensación de deudas con el Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas (Nota 15).

En diciembre del 2008, la Compañía asumió la deuda que tenían los Fideicomisos Blue Towers 2 y Fideicomiso Dotación BT2 con Procash S.A.. El valor de la transferencia de deuda ascendió a US\$. 7,136,451 (Nota 13).

**21. COMPROMISOS**

En mayo 15 del 2006, Soroa S.A., y MARRIOTT INTERNATIONAL DESIGN & CONSTRUCTION SERVICES, INC., suscribieron un Acuerdo de Servicio Técnico o "TSA" para la construcción de un proyecto hotelero en la ciudad de Guayaquil. Dentro de este convenio, la Compañía se obliga a realizar la planificación, diseño y construcción de un hotel de aproximadamente ciento treinta y cinco habitaciones, así como también se obliga al amoblamiento y equipamiento de dicho hotel bajo los estándares Marriott. En virtud de tal acuerdo, la Compañía ha constituido los fideicomisos: "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado Blue Towers 2" que se encargara de la administración de la construcción del proyecto hotelero; y "Fideicomiso Mercantil de Administración y Pago denominado "Fideicomiso Dotación BT 2", que se encargara de la dotación del mobiliario y equipos (Ver nota 9).

**22. CONTINGENCIA**

En febrero 1 del 2010, la Compañía solicita al SRI un convenio de facilidades de pago según tramite No. 1090102010005695, para el cumplimiento de la obligación pendiente por los anticipos a la renta correspondientes al ejercicio económico del 2009, que asciende a US\$ 57,530 (nota 11), la cual se cancelará en dos cuotas de US\$ 28,765 más los respectivos intereses. En febrero 19 del 2010, el Servicio de Rentas Internas mediante resolución No. 109012010RCDE001629, resuelve conceder a la Compañía 2 meses para realizar el pago de la obligación tributaria.

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2007 al 2009, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. Sin embargo, la Administración considera, por los antecedentes en las revisiones de los periodos fiscales anteriores, de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

En mayo 3 del 2010, según respuesta del abogado Xavier Recalde, la Compañía mantiene juicios con terceros como se detalla a continuación:

<b>Actor</b>	<b>Juicio</b>	<b>Cuantía</b>	<b>Juzgado</b>	<b>Juicio</b>	<b>Estado actual</b>
Sánchez Granda Jimmy	Acción de protección	Indeterminada	12	355- 2009	Juicio ganado y terminado
Sánchez Granda Jimmy	Contenciosos Administrativ o	Indeterminada	2	65-09-02	En etapas de citaciones
Sánchez Granda Jimmy	Daño moral	US\$. 5,000,000	31	1295- 2009	Demanda calificada
Sánchez Granda Mario	Daño Moral	US\$. 1,300,000	23	1282-A- 2009	Demanda calificada

**23. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2008 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas

---