

# **SOROA S.A.**

Informe de sobre el examen de los estados financieros

Años terminados

Al 31 de diciembre del 2013

## SOROA S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros  
Años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

### INDICE DE CONTENIDO

Página

#### SECCIÓN I:

Dictamen de los auditores independientes	2 – 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en el patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 – 31

#### SECCIÓN II:

Asuntos requeridos por el Consejo Nacional de Valores	32 – 34
---	---------

#### ABREVIATURAS UTILIZADAS:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
No.	-	Número
R.O.	-	Registro Oficial
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
LRTI	-	Ley de Régimen Tributario Interno
RALRTI	-	Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

**SECCIÓN I**

---

**INFORME DE AUDITORÍA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**SOROA S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **SOROA S.A.**, los cuales incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultados, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en US Dólares).

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error.

**Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales.

Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a 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 los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión calificada.

**Guayaquil**

Av. Miguel H. Alcivar y Eleodoro Arboleda  
Edificio Plaza Center Piso 3, Oficina 306  
Telf.: +593 (4) 2280318 | 2290006 | 2290025

**Quito**

Avenida de los Shyris y Suecia  
Edificio Renazzo Plaza Piso 4, Of. 409  
Telf.: +593 (2) 3331027 | 2262908

**Bases para opinión calificada:**

4. Como se muestra en la **Nota J**, la Compañía mantiene cuentas por cobrar a Fideicomiso Blue Towers 2 y Fideicomiso Riberas del Daule por US\$13,774,596 y US\$805,000, respectivamente; estos saldos no han tenido movimiento durante el año. La Compañía es constituyente y beneficiaria de derechos fiduciarios, por lo que dichos saldos deben informarse como derechos fiduciarios. La Compañía celebró contratos de mutuo con cada una de las partes deudoras, acordando fecha de vencimiento de estos préstamos y tasas de interés que permitan evitar el deterioro de estos activos financieros. La Compañía no registra ningún ingreso relacionado con estos préstamos.
5. De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19, la Compañía debe estimar el cierre de cada ejercicio, el monto de sus obligaciones legales futuras con sus empleados, sobre la base de un estudio actuarial elaborado por un perito calificado. Como parte de su proceso de adopción por primera vez de Normas Internacionales de Información Financiera, la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio debió estimarse al 31 de diciembre del 2011 y registrarse como ajustes por adopción contra resultados acumulados el 1 de enero del 2012; los ajustes correspondientes al ejercicio en curso, contra resultados. La administración no ha contratado la elaboración de un estudio actuarial ni registrado ninguna provisión para jubilación patronal ni bonificación por desahucio al 31 de diciembre del 2013.
6. De acuerdo con el detalle de obligaciones financieras a largo plazo presentado en la **Nota N**, la Compañía mantiene US\$4,891,544 por pagar a instituciones financieras del exterior, con fecha de vencimiento hasta el año 2014. No se ha reclasificado al pasivo corriente el monto indicado ni se han cargado los intereses respectivos, afectando la presentación financiera del capital de trabajo y resultados del ejercicio, al 31 de diciembre del 2013.
7. Como se detalla en la **Nota I**, la Compañía reporta derechos fiduciarios principalmente en el Fideicomiso Blue Towers 2 y Fideicomiso Soroa; de acuerdo con la información proporcionada por la Administración la participación en estos fideicomisos es de 100% y 36.93%, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no ha ajustado el valor de sus derechos fiduciarios aplicando el método de participación que establece el párrafo 10 de NIC 28.

**Opinión calificada:**

8. En nuestra opinión, excepto por el efecto de lo mencionado en los párrafos del 4 al 7, "Bases para opinión calificada", los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera **SOROA S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF descritas en la Nota B.

**Informes sobre otros requisitos legales:**

9. En cumplimiento con lo establecido en la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores para las compañías que participan en el Mercado de Valores, los auditores externos deben presentar un informe adicional sobre los asuntos particulares requeridos en los artículos 5 y 13 de la Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II. El contenido de este informe se presenta adjunto, en la Sección II.

**Otros asuntos:**

10. Los estados financieros de Soroa S.A. por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se presentan separados y no incluyen los efectos de consolidar los Fideicomisos donde mantiene influencia significativa.

OHM & Co.

23 de mayo del 2014  
Guayaquil, Ecuador

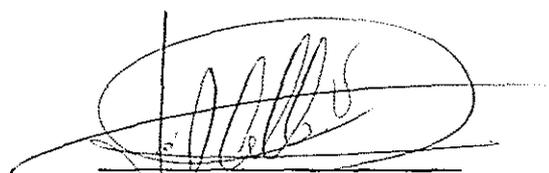


Chafiek Mahauad  
Superintendencia de Compañías  
RNAE - 833

**SOROA S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	<i>Nota D</i>	1,397,697	712,453
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		20,000	-
Cuentas por cobrar comerciales	<i>Nota E</i>	301,398	158,919
Activos por impuestos corrientes	<i>Nota F</i>	357,513	341,268
Otros activos corrientes	<i>Nota G</i>	246,068	548,581
		<u>2,322,676</u>	<u>1,761,221</u>
<b>Activo no corriente:</b>			
Activos fijos	<i>Nota H</i>	694,512	876,433
Derechos fiduciarios	<i>Nota I</i>	1,494,767	1,458,434
Cuentas por cobrar relacionadas	<i>Nota J</i>	14,579,596	14,579,596
Activos intangibles	<i>Nota K</i>	299,442	659,335
		<u>17,068,317</u>	<u>17,573,798</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>19,390,993</u></b>	<b><u>19,335,019</u></b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Cuentas por pagar proveedores	<i>Nota L</i>	597,794	631,171
Impuestos por pagar		136,020	124,034
Beneficios a empleados		98,640	94,391
Otros pasivos corrientes	<i>Nota M</i>	1,726,802	1,458,759
		<u>2,559,256</u>	<u>2,308,355</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Obligaciones financieras a largo plazo	<i>Nota N</i>	4,891,544	4,976,045
Emisión de obligaciones	<i>Nota O</i>	7,600,000	8,000,000
Otros pasivos no corrientes		11,819	11,819
		<u>12,503,363</u>	<u>12,987,864</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>15,062,619</u></b>	<b><u>15,296,219</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social		4,950,000	4,950,000
Reserva legal		2,491	2,491
Aportes futuras capitalizaciones		278,500	28,500
Resultados acumulados		(902,617)	(942,191)
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<i>Nota P</i>	<b><u>4,328,374</u></b>	<b><u>4,038,800</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>19,390,993</u></b>	<b><u>19,335,019</u></b>



Antonio Cevallos Velazco  
Gerente General



Fernando Salinas  
Aljomar & Co. S.A.  
Contador

SOROA S.A.ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Prestación de servicios		3,533,299	3,302,965
Venta de bienes		1,279,870	1,215,298
Intereses ganados		2,867	125,879
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>	<i>Nota Q</i>	<b>4,816,036</b>	<b>4,644,142</b>
Costos de venta	<i>Nota R</i>	(3,305,603)	(3,298,269)
<b>Utilida bruta</b>		<b>1,510,433</b>	<b>1,345,873</b>
Otros ingresos		-	80,178
Gastos administrativos		(627,423)	(820,328)
Otros gastos		(2,810)	(71,664)
<b>Utilida operativa</b>		<b>880,200</b>	<b>534,059</b>
Gastos financieros		(701,117)	(504,751)
<b>Utilidad antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades</b>		<b>179,083</b>	<b>29,308</b>
Participación de trabajadores en la utilidades	<i>Nota S</i>	(26,863)	(4,396)
Impuesto a la renta	<i>Nota S</i>	(112,646)	
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>39,574</b>	<b>24,912</b>

  
 Antonio Cevallos Velazco  
 Gerente General

  
 Fernando Sajinas  
 Aljamar & Co. S.A.  
 Contador

Vea notas a los estados financieros

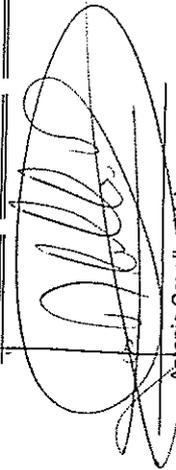
SOROA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva Legal	Aportes futuras capitalizaciones	Ajustes por adopción NIIF primera vez	Resultados acumulados:		Total Patrimonio
					Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Total Resultados acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2012	4,950,000		28,500	49,980	(1,014,592)	(964,612)	4,013,888
Utilidad neta del ejercicio					24,912	24,912	24,912
Constitución de reservas		2,491			(2,491)	(2,491)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012</b>	<b>4,950,000</b>	<b>2,491</b>	<b>28,500</b>	<b>49,980</b>	<b>(992,171)</b>	<b>(942,191)</b>	<b>4,038,800</b>
Utilidad neta del ejercicio					39,574	39,574	39,574
Aumento de aportes para futuras capitalizaciones			250,000				250,000
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2013</b>	<b>4,950,000</b>	<b>2,491</b>	<b>278,500</b>	<b>49,980</b>	<b>(952,597)</b>	<b>(902,617)</b>	<b>4,328,374</b>



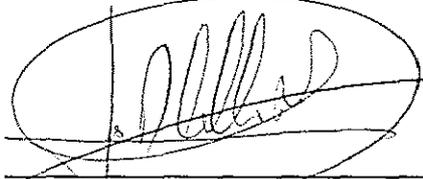
Antonio Cevallos Velazco  
Gerente General



Fernando Salinas  
Aijomar & Co. S.A.  
Contador

**SOROA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Expresados en USDólares)

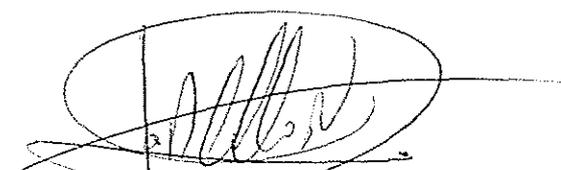
	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	4,670,690	4,655,489
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,993,552)	(3,555,021)
Intereses ganados y otros	2,867	206,057
Gastos financieros y otros	(703,927)	(576,415)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<b>976,078</b>	<b>730,110</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversión en certificados de depósito	(20,000)	-
Aportaciones a fideicomisos	Nota I (2) (36,333)	(37,557)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(56,333)</b>	<b>(37,557)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pagos a Corporación Financiera Nacional	-	(3,750,000)
Pagos a instituciones financieras	Nota N (84,501)	-
Aportes de accionistas para futuras capitalizaciones	Nota P 250,000	-
Financiamiento entregado a partes relacionadas	-	(4,695,338)
Pago de las obligaciones emitidas	Nota O(1)(i) (400,000)	8,000,000
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>	<b>(234,501)</b>	<b>(445,338)</b>
<b>AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<b>685,244</b>	<b>247,215</b>
Saldo del efectivo al inicio del año	712,453	465,238
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>1,397,697</b>	<b>712,453</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Antonio Cevallos Velasco  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Fernando Salinas  
 Aljomar & Co. S.A.  
 Contador

**SOROA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	39,574	24,912
Partidas conciliatorias:		
Depreciación de activos fijos	<i>Nota H (1)</i> 181,921	259,476
Amortización y baja de activo intangible	<i>Nota K (1)</i> 359,893	428,260
Baja de activo fijo	-	39,501
Provisión de intereses por pagar	<i>Nota M (1)</i> 53,167	
Provisión para cuenta incobrable	<i>Nota E (2)</i> 1,869	2,298
	<u>636,424</u>	<u>754,447</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar comerciales	(144,348)	134,928
Disminución (aumento) en otras cuentas deudoras	286,268	(80,926)
Disminución de sobregiros bancarios	-	(17,641)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores	(33,377)	51,039
Aumento (disminución) en otras cuentas acreedoras	231,111	(111,737)
	<u>339,654</u>	<u>(24,337)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>976,078</u>	<u>730,110</u>

  
 Antonio Cevallos Velazco  
 Gerente General

  
 Fernando Salinas  
 Aljamar & Co. S.A.  
 Contador