

SOROA S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros

*Año terminado
Al 31 de diciembre del 2014*

SOROA S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014

INDICE DE CONTENIDO	Página
SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 2
SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6 – 7
Notas a los estados financieros	8 – 38
SECCIÓN III: INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS	
Asuntos requeridos en la Ley de Mercado de Valores	39 – 41

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
No.	-	Número
R.O.	-	Registro Oficial
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
ORI	-	Otros Resultados Integrales
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

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 que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha 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.
4. 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 consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión calificada.

Guayaquil

Av. Miguel H. Alcívar 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, Ofi. 409
Telf.: +593 (2) 3331027 | 2262908

Bases para opinión calificada:

5. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía reporta US\$12,551,480 por cobrar al Fideicomiso Blue Towers 2, sobre el cual posee la totalidad de derechos fiduciarios. Aunque el Fideicomiso mantiene registrado este pasivo, no realiza operaciones que le permitan generar recursos financieros y cumplir con esta obligación. A esa fecha, el Fideicomiso reporta US\$12,741,652 como total de activos.

Opinión calificada:

6. En nuestra opinión, excepto por el efecto de lo mencionado en el párrafo 5, "Bases para opinión calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **SOROA S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF descritas en la Nota B.

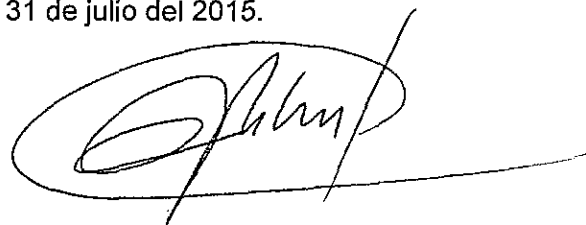
Información sobre otros requisitos legales:

7. 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.
8. Nuestras conclusiones sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2014, se emite por separado en un informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Esto en cumplimiento a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el 31 de julio del 2015.

OHM & Co.

20 de marzo del 2015
Registro de Superintendencia de
Compañías No. 833

Guayaquil, Ecuador



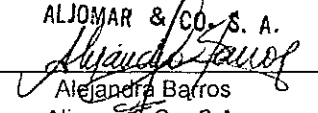
Chafick Mahauad
Registro de CPA
No. 1037-14-1327366

SECCIÓN II

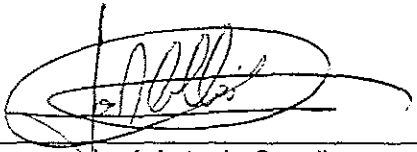
ESTADOS FINANCIEROS

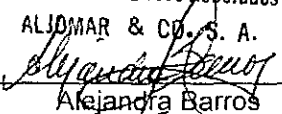
		Al 31 de diciembre del	
	Notas	2014	2013
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	D	523,772	1,397,697
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	E	370,000	20,000
Cuentas por cobrar comerciales	F	256,166	301,398
Activos por impuestos corrientes	G	402,298	357,513
Otros activos corrientes	H	168,357	246,069
		<u>1,720,593</u>	<u>2,322,677</u>
Activo no corriente			
Activos fijos	I	540,274	694,512
Derechos fiduciarios	J	1,419,379	1,494,766
Cuentas por cobrar relacionadas	K	13,503,981	14,579,596
Activos intangibles	L	30,117	299,442
		<u>15,493,751</u>	<u>17,068,316</u>
TOTAL DEL ACTIVO:		<u>17,214,344</u>	<u>19,390,993</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar proveedores	M	616,677	597,794
Obligaciones con la Administración Tributaria	N	219,230	136,020
Beneficios a empleados	O	97,033	98,640
Otros pasivos corrientes	P	1,373,420	1,726,802
Porción corriente de emisión de obligaciones	Q	800,000	600,000
		<u>3,106,360</u>	<u>3,159,256</u>
Pasivo no corriente			
Emisión de obligaciones	Q	6,200,000	7,000,000
Obligaciones financieras a largo plazo	R	3,450,000	4,891,544
Provisiones sociales	S	51,000	
Otros pasivos no corrientes		460	11,819
		<u>9,701,460</u>	<u>11,903,363</u>
Patrimonio			
Capital social		4,950,000	4,950,000
Reserva legal		2,491	2,491
Aportes para futuras capitalizaciones		278,500	278,500
Resultados acumulados		(824,467)	(902,617)
	T	<u>4,406,524</u>	<u>4,328,374</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		<u>17,214,344</u>	<u>19,390,993</u>


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S. A.

Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

	Notas	Años terminados al Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Prestación de servicios		3,541,944	3,533,299
Venta de bienes		1,171,286	1,279,870
Intereses ganados		216,779	2,867
Ingresos por actividades ordinarias	<i>U</i>	4,930,009	4,816,036
Costos de venta	<i>V</i>	(3,235,304)	(3,305,603)
Utilida bruta		1,694,705	1,510,433
Pérdida en derechos fiduciarios	<i>J(1)</i>	(90,387)	
Gastos administrativos	<i>W</i>	(780,052)	(627,423)
Otros ingresos y (gastos), neto		158,057	(2,810)
Utilidad operativa		982,323	880,200
Gastos financieros	<i>X</i>	(830,942)	(701,117)
Utilidad antes de impuesto		151,380	179,083
Participación de trabajadores en las utilidades	<i>Y</i>	(22,707)	(26,863)
Impuesto a la renta	<i>Z</i>	(111,383)	(112,646)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		17,290	39,574


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S. A.

Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

	Notas	Capital social	Aporte futura capitalización	Reserva Legal	Resultados acumulados		
					Ajustes por adopción NIIF primera vez	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Total Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2013		4,950,000	28,500	2,491	49,980	(992,171)	(942,191)
Utilidad neta del ejercicio 2013						39,574	39,574
Aumento futuras capitalizaciones			250,000				
Saldo al 31 de diciembre del 2013		4,950,000	278,500	2,491	49,980	(952,597)	(902,617)
Utilidad neta del ejercicio 2014						17,290	17,290
Ajuste por depreciación y amortizaciones en exceso						60,535	60,535
Otros ajustes						325	325
Saldo al 31 de diciembre del 2014	7	4,950,000	278,500	2,491	49,980	(874,447)	(824,467)
							4,406,524

Contadores Públicos Asociados

ALJOMAR & CO. S. A.

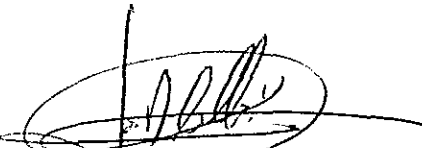
Aljimar Barrios
Aljimar Barrios

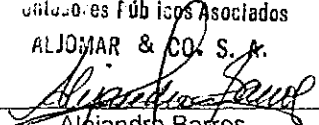
Aljimar & Co. S. A.

Contadora

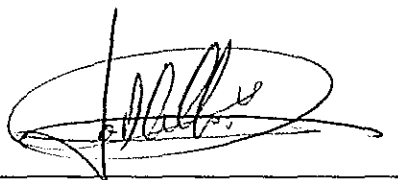
José Antonio Cevallos
José Antonio Cevallos
Gerente General

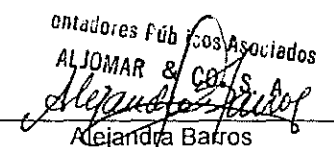
		Años terminados al 31 de diciembre de	
	Notas	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Efectivo recibido de clientes		4,758,462	4,670,690
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(4,106,701)	(2,993,552)
Intereses ganados y otros		652	2,867
Gastos financieros y otros		(602,000)	(703,927)
Efectivo neto proveniente en las actividades de operación		50,413	976,078
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Inversión en certificados de depósito	E (2)	(350,000)	(20,000)
Anticipo para venta de oficinas	P(4)	320,000	
Adquisición de activos intangibles	L	(6,305)	
Aportaciones a fideicomisos	J (1)	(15,000)	(36,333)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(51,305)	(56,333)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pagos a instituciones financieras			(84,501)
Pago de préstamos	R(1)	(273,033)	
Aportes de accionistas para futuras capitalizaciones			250,000
Pago de las obligaciones emitidas	Q (1)	(600,000)	(400,000)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		(873,033)	(234,501)
(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO		(873,925)	685,244
Saldo del efectivo al inicio del año		1,397,697	712,453
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	D	523,772	1,397,697


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S. A.

Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

		Años terminados al	
		31 de diciembre de	
	Notas	2014	2013
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO			
NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		17,290	39,574
Partidas conciliatorias:			
Provisión para cuenta incobrable	F (2)	4,154	1,869
Depreciación de activos fijos	I (1)	187,510	181,921
Provisión de intereses por cobrar	K (1)(2)	(215,979)	-
Amortización de activo intangible	L (1)	302,893	359,893
Pérdida en derechos fiduciarios	J(1)	90,387	-
Ingresos por intereses condonados	P(2)(i)	(70,077)	-
Provisión de intereses por pagar	P(2)(ii)	109,729	53,167
Provisiones sociales	S(1)(2)	51,000	-
		<u>476,907</u>	<u>636,424</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar comerciales		41,078	(144,348)
Disminución en otras cuentas deudoras		33,252	286,268
Aumento (disminución) en cuentas por pagar proveedores		18,883	(33,377)
(Disminución) aumento en otras cuentas acreedoras		(519,707)	231,111
		<u>(426,494)</u>	<u>339,654</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES			
DE OPERACIÓN		50,413	976,078


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S.A.

Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

A. SOROA S.A.:

Antecedentes:

La Compañía se constituyó el 15 de Mayo del 2000 y fue inscrita el 9 de junio del 2000 en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil. Su actividad económica principal es fomentar el turismo, hotelería y servicios complementarios, a través de la inversión en un hotel que opera bajo la marca "Courtyard by Marriott". Sus servicios están orientados al segmento de ejecutivos y empresas.

El hotel "Courtyard by Marriot" fue establecido en la ciudad de Guayaquil, bajo un acuerdo de asesoría técnica con la cadena internacional de hoteles "Marriott Internacional Design & Construction Services Inc.", siguiendo sus características y parámetros.

Las operaciones del hotel se encuentran bajo los lineamientos de "Marriott Internacional", los mismos que están establecidos en un Contrato de Administración que fue firmado el 15 de mayo del 2006 entre Soroa S.A. y "Marriott Hotels International B.V.", con domicilio en Amsterdam Telestone 8 – Telepuerto, Naritaweg 165, 1043 BW (Holanda). En este contrato determina que las operaciones del hotel van a ser gestionadas por Marriott por un plazo de 20 años y que es responsable de la administración de los bienes inmuebles propiedad de Soroa S.A. y de los recursos que genere la operación.

Moneda de presentación:

Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en éstas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), las que fueron adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006. En cumplimiento con el cronograma de implementación establecido por la Superintendencia de Compañías, SOROA S.A. implementó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el año 2011, cuyo efecto por adopción por primera vez se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2011, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2010.

A. SOROA S.A.: (Continuación)

Medición:

Las transacciones iniciales que se contabilizan en los libros contables, se registran al valor de costo o adquisición y los saldos que se reportan al cierre del ejercicio económico se miden al valor razonable (VR). El valor razonable, que es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, se lo determina de diferentes maneras, dependiendo de las condiciones e información disponible para el activo o pasivo que se mide. En las políticas contables se explica el valor razonable utilizado para las cuentas principales.

Elaboración de estados financieros y reportes:

La Compañía prepara sus estados financieros a partir de sus registros contables que mantiene en su sistema informático, el mismo que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluye información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente, en cumplimiento de lo establecido en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

Negocio en Marcha:

Al cierre de cada ejercicio, la Administración evalúa la capacidad de la Compañía para continuar con sus operaciones en base a la hipótesis de negocio en marcha, es decir, que está en funcionamiento y continuará su actividad dentro del futuro previsible. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración no ha identificado ningún indicio que pudiera significar incertidumbre sobre su continuación como negocio en marcha y no tiene la intención ni la necesidad de liquidar anticipadamente de forma importante sus operaciones.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período.

A. SOROA S.A.: (Continuación)

La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas, que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos, equivalentes de efectivo, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otros; como pasivos financieros, proveedores por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es el dólar de los estados unidos de américa, de alta liquidez.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Se reconocen como tales a las inversiones que mantiene la Compañía con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija. Se reconocen como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas sean no derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables.

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualesquier pérdida por deterioro son reconocidos en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se clasifican como de corto plazo dentro del activo corriente, a las que vencerán dentro del año siguiente; las inversiones con vencimiento futuro superior a 360 días se clasifican como de largo plazo.

Cuentas por cobrar comerciales: Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide ajustando la provisión para cuentas incobrables.

La determinación de la provisión para cuentas incobrables se realiza en cumplimiento del párrafo 63 NIC 39, utilizando una cuenta correctiva con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan contra la provisión.

La Compañía estima su provisión para cuentas incobrables aplicando el procedimiento siguiente:

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- Se calcula el saldo promedio de cuentas por cobrar comerciales.
- Se multiplica el saldo promedio por el 3% y se ajusta la diferencia entre el valor calculado y el acumulado de la provisión.

Adicionalmente, se realiza una revisión analítica de los saldos de cartera y se determina la necesidad de reversar o incrementar la provisión constituida. Los ajustes a la provisión determinada que exceden los límites establecidos en el Artículo 10 de la LRTI son considerados como gastos no deducibles.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, la Compañía evalúa alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 58 de NIC 39. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.2.3 al 3.2.9 de la NIIF 9 (NIC 39 en revisión), los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

1.2. Pasivos Financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registrados al costo amortizado. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Se reconocen como tales los acreedores comerciales, proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los acuerdos contractuales de fondos, bienes o servicios, medidos al valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9, los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2. Activos Fijos:

Como lo establece el párrafo 7 de la NIC 16, se reconocen como un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden muebles y enseres, equipos de computación y comunicación, instalaciones y equipos de oficina; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del período en que ocurren. Según el Contrato de Administración entre Soroa S.A. y "Marriott Hotels International B.V, las adquisiciones necesarias para la operación del hotel se registran como costos del periodo en que se realizan.

Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada período, la Administración revisa sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes, en cumplimiento del párrafo 62 de NIC 16. La vida útil estimada para sus activos fijos y sus porcentajes de depreciación se detallan en la siguiente tabla:

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de computación y comunicación	3	33%
Instalaciones	10	10%
Equipos de oficina	10	10%

De acuerdo con el párrafo 6 de NIC 16, el importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos del activo fijo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

3. Derechos fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Administradora de los Fideicomisos; si no se dispone de información financiera fiable, la Compañía mantiene su inversión al costo.

4. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios

5. Impuesto a las ganancias:

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen como Otros Resultados Integrales se presentan por separado en esta cuenta.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no reporta partidas relacionadas con impuestos reconocidas en Otros Resultados Integrales.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

5.1. Impuesto corriente:

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes, el impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22%, de acuerdo a lo establecido en el la Ley de Régimen Tributario Interna.

6. Provisiones y contingencias:

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, la Compañía revela en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

7. Beneficios a empleados:

Se reconocen como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas. Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 cuyos requerimientos por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

7.1. Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del periodo en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al Seguro Social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía se acumulan liquidándose en la fecha correspondiente, que no es superior a un año.

7.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

De acuerdo con los conceptos presentados el párrafo 25 al 27 de la NIC 19, los beneficios de post-empleo se clasifican como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 25 años en una misma compañía.
- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas. Los gastos de estas provisiones por los empleados que tienen un tiempo menor a 10 años, se los reconoce como gastos no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año.

7.3. Beneficios por terminación:

De acuerdo con el párrafo 133 de la NIC 19, se reconocen beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a:

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- Rescindir el vínculo que le uno con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro; o
- Pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte del empleado.

La Compañía reconoce una provisión por despido intempestivo sobre la base del plazo de la Concesión, considerando que deberá liquidar el personal al momento de la terminación del contrato y en caso de que no se renueve para un nuevo periodo de concesión.

Estos beneficios por terminación se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente.

8. Activos intangibles:

Son activos intangibles aquellos bienes identificables de carácter no monetario y sin apariencia física. Un activo es identificable si cumple con las siguientes dos condiciones:

- Es susceptible de ser separado o escindido de la entidad para poder ser vendido, transferido, dado en explotación, arrendamiento o intercambiado ya sea individualmente o junto con un contrato; o
- Surgen de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

La Compañía reconoce como activos intangibles los costos relacionados con la investigación y desarrollo del Proyecto Courtyard by Marriott, derivados de las obligaciones contractuales de inversión inicial para las operaciones del hotel. Dado que estos costos se encuentran directamente relacionados con la generación de flujos futuros y corresponden a los derechos contractuales de este proyecto en ejecución, fueron reconocidos como activos intangibles con vida finita. Su medición posterior se determina a través del modelo de costo amortizado, por el periodo estimado de 5 años.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

9. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que la los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

9.1. Prestaciones de servicio:

Como lo establece el párrafo 20 de la NIC 18, se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el cual se informa, cuando el resultado de la transacción puede estimarse con fiabilidad, cuando:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad;

Los costos ya incurridos en la prestación del servicio, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

9.2. Intereses:

Como lo establece el párrafo 29 de la NIC 18, los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso por parte de terceros de activos de la Compañía que producen intereses, se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva, como contrapartida de la medición de las inversiones.

Para su reconocimiento, debe ser probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido con fiabilidad.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

10. Gastos:

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

11. Principio de reconocimiento de resultados:

Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 27 de la NIC 1.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización. La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a las políticas aprobadas por el Directorio, las que proporcionan los principios para el manejo de los riesgos. Para el manejo de riesgos específicos, la Compañía mantiene las áreas específicas, particularmente para el manejo de riesgos de mercado.

A continuación se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

1.1. Riesgo de mercado:

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario, en los cambios en las tasas de interés.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

Cambios en las tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la Compañía, las realiza en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones con diferentes entidades. La Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no mantiene obligaciones que le representen cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es bajo.

Sin embargo, es necesario mencionar que al final del período 2014 el mercado financiero presentó una moderada volatilidad de las tasas activas referenciales de interés, la cual durante el año 2014 fue de 7.84% (enero 2015), esta tasa disminuyó en 0.33% en comparación con el año 2013.

1.2. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera. El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo y sus equivalentes.

El 89.01% de la cartera por cobrar comercial a clientes no relacionados tiene una antigüedad menor a 90 días. En la **Nota F (1)** se presenta un detalle de la cartera por cobrar comercial a clientes no relacionados, por edad de vencimiento. Por lo tanto, se considera que el riesgo de recuperación de estos créditos es bajo.

Sin embargo, como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier indicio de deterioro de la cartera y se aplica la metodología para estimar la provisión para cuentas incobrables que se describe en la **Nota B**, numeral 1.1.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La Compañía mantiene cuentas por cobrar con partes relacionadas (Fideicomisos), y representan el 78.45% del total de sus activos. En estas cuentas se encuentra concentrado el riesgo de crédito y durante el año 2014 estos saldos no han disminuido significativamente. Como se menciona en la **Nota K (1) (2)**, las partes acordaron plazos y tasas de interés para poder disminuir el riesgo y evitar el deterioro del activo. Durante el año 2014, se registran ingresos financieros derivados de estos créditos y se logró la cesión de acreencias para evitar el deterioro de estos activos financieros.

1.3. Riesgo de liquidez y solvencia:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios por plazos mayores a 90 días, permitiendo de esta forma a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito, la emisión de obligaciones financieras y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos; sus excedentes de liquidez los invierte en certificados de depósito bancario.

La Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de sus recursos propios.

1.4. Riesgo de capitalización:

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía mantiene endeudamientos con entidades financieras y han emitido obligaciones en el Mercado de valores, los mismos que se comenzaron a pagar a partir del año 2013 con sus respectivos intereses. Esta estrategia se ha mantenido constante desde el año anterior. Los indicadores de apalancamiento al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron los siguientes:

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Préstamos y obligaciones financieras	11,618,511	12,491,544
Cuentas por pagar comerciales	616,677	598,794
Cuentas por pagar a entidades relacionadas y otras	795,333	1,182,556
Otras cuentas por pagar corto y largo plazo	524,151	762,861
	13,554,672	15,035,755
Efectivo y equivalentes de efectivo	(523,772)	(1,347,697)
Deuda neta	13,030,900	13,688,058
Total patrimonio neto	4,653,176	4,467,885
	17,684,076	18,155,943
Ratio de apalancamiento	73.68%	75.39%

D. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Caja		6,900	5,891
Banco locales	(1)	516,872	1,341,806
Certificados de depósito	(2)		50,000
		523,772	1,397,697

(1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas corrientes en varios bancos, estos valores son de libre disponibilidad.

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Banco Amazonas Cta. 3501064865	52,622	30,973
Banco de Guayaquil Cta. 3832910	55,187	49,472
Banco del Pichincha Cta. 3441793404	85,817	27,031
Banco Amazonas Cta. FF&E 100303	148,577	487,196
Banco del Pichincha Cta. 2100053713	161	163
Transferencias y cuentas en tránsito	19,191	6,806
Banco Amazonas Cta. 3501058032	143,347	721,523
Banco Bolivariano Cta. 2375214	11,970	18,643
	516,872	1,341,806

(2) Para el año 2013, corresponde a una inversión a plazo fijo, contratada el 18 de diciembre del 2013 con el Banco Bolivariano C.A. y venció el 20 de enero del 2014, a una tasa de interés de 3.25%.

E. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Certificado de depósito a plazo	(1)	20,000	20,000
Papel comercial cero cupón	(2)	350,000	
		370,000	20,000

(1) Corresponde a la inversión renovada el 2 de diciembre del 2014 con el Banco Pichincha C.A. a la tasa de interés del 4.5% anual y plazo 370 días; vence el 7 de diciembre del 2015.

(2) Corresponde a una inversión en el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores, DECEVALE S.A., en papel comercial cero cupón emitido por Banco Amazonas S.A. el 13 de febrero del 2014 por un plazo total de 358 días; vence el 6 de febrero del 2015.

F. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Clientes no relacionados	(1)	178,332	207,339
Otras cuentas por cobrar		82,741	97,834
		261,073	305,173
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(4,907)	(3,775)
		256,166	301,398

(1) Para el año 2014 incluye principalmente US\$31,363 por cobrar a American Airlines Inc, US\$22,621 a Expedia Inc. A continuación el detalle de la cartera por edad de vencimiento:

		Al 31 de diciembre del	
Edad de vencimiento	Porcentaje del total	2014	2013
Menores a 30 días	70.94%	126,508	134,223
Entre 31 a 60 días	17.89%	31,912	50,852
Entre 61 a 90 días	0.18%	320	7,917
Entre 91 a 120 días	0.00%		3,233
Entre 121 a 150 días	10.99%	19,592	2,074
Mayor a 151 días	0.00%		9,049
		178,332	207,339

F. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES: (Continuación)

(2) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Saldo inicial	(3,775)	(3,168)
Provisión del año	(4,154)	(1,869)
Castigos y reversos	3,023	1,262
Saldo final	(4,907)	(3,775)

G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Anticipo de impuesto a la renta	(1)	30,895	148,034
Crédito tributario Imp. Renta	(1)	337,127	179,937
Crédito tributario IVA		34,276	29,542
		402,298	357,513

(1) Al cierre del ejercicio no se ha compensado el impuesto a la renta por pagar con anticipos y crédito tributario originado en retenciones. La Compañía mantiene la práctica de realizar esta compensación al momento de su pago.

H. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Préstamos a empleados		6,649	2,053
Anticipo a proveedores	(1)	44,278	44,045
Otras cuentas por cobrar		89,626	177,987
Depósitos en garantía y anticipos		27,804	21,984
		168,357	246,069

(1) Corresponde a anticipos entregados a varios proveedores durante años anteriores y que no han sido liquidados. El saldo está compuesto principalmente por anticipos entregados durante el año 2010, por US\$29,295. Esta cuenta se encuentra en proceso de análisis.

I. ACTIVOS FIJOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Equipos de computación		232,667	232,667
Equipos de comunicación		40,706	40,706
Equipos de oficina		12,749	12,749
Muebles y enseres		1,333,666	1,333,666
Instalaciones		17,286	17,286
	(1)	1,637,074	1,637,074
Depreciación acumulada	(2)	(1,096,800)	(942,562)
		540,274	694,512

(1) El acuerdo entre Marriott International y Soroa S.A. establece que las adquisiciones de bienes realizadas a partir del inicio de operaciones del hotel serán cargadas a resultados del ejercicio como parte del costo de operación. Los bienes activados corresponden a los adquiridos antes de la celebración del Contrato y entregados para uso de la operación del Hotel.

(2) Durante el año 2014, la Compañía registró US\$187,510 por concepto de depreciación de activos fijos, con cargo a gastos del ejercicio.

J. DERECHOS FIDUCIARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Fideicomiso Blue Towers 2	(1)		75,387
Fideicomiso Las Torres		8,000	8,000
Fideicomiso Soroa	(2)	1,411,379	1,411,379
		1,419,379	1,494,766

(1) El objeto del Fideicomiso fue construir y administrar la torre denominada "Blue Tower 2", torre en la cual realiza sus operaciones el hotel Courtyard by Marriot" Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2014, este Fideicomiso reporta un patrimonio negativo de US\$153,725, por lo cual, esta inversión fue cargada completamente a resultados del ejercicio, como pérdida en derechos fiduciarios; también se cargaron a resultados los gastos realizados por cuenta del Fideicomiso, durante el año.

J. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

A continuación el movimiento de esta cuenta:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Saldo inicial	75,387	75,387
Pago de pólizas de seguros, por cuenta del Fideicomiso	15,000	
Pérdida en derechos fiduciarios	(90,387)	
Saldo final		75,387

- (2) Fue constituido el 15 de junio del 2007 con la denominación de Fideicomiso Mercantil de Administración "Fideicomiso Soroa S.A.", y de cuantía indeterminada, interviniendo como "Constituyente A" y/o "Beneficiario A" la Compañía Soroa S.A. y como "Constituyente B" y/o "Beneficiario B" la Compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.; y como Fiduciaria la Compañía Administradora de Fondos S.A. FODEVASA. El objeto del Fideicomiso es administrar el patrimonio autónomo aportado por los constituyentes, que corresponde al terreno y edificio, ubicados en la Cooperativa de Vivienda Consejo Provincial del Guayas, donde opera Soroa S.A.

SOROA S.A. es beneficiaria en 72.0940% del patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Soroa S.A. Al 31 de diciembre del 2014, el patrimonio reportado por el Fideicomiso es de US\$1,877,433, lo que significa una diferencia no ajustada con cargo a gastos de SOROA S.A., de US\$57,862. La Administración considera que este ajuste no es material y espera realizarlo cuando liquide el anticipo recibido por la venta de oficinas de propiedad del Fideicomiso. Ver Nota P (3).

K. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Fideicomiso Blue Towers 2	(1)	12,551,480	13,774,596
Fideicomiso Riberas del Daule	(2)	952,501	805,000
		13,503,981	14,579,596

- (1) Corresponde a valores entregados por Soroa S.A. como aportes en calidad de Constituyente Promotor y/o Beneficiario al Fideicomiso Blue Towers 2 para la construcción de la Torre donde funciona el Hotel Courtyard By Marriott.

K. CUENTA POR COBRAR RELACIONADAS: (Continuación)

Para el año 2012, se celebró contratos de mutuo acuerdo entre las partes, estableciendo que los créditos serán cancelados en un plazo de 730 días con reconocimiento del 12% de interés anual.

El 30 de diciembre del 2014, la Compañía acordó transferir parte de estas acreencias a favor de Madison Ville Group y Delmor International S.A., en dación de pago por acreencias por pagar con esas compañías. De esta forma, canceló en su totalidad el saldo pendiente de pago.

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Saldo inicial	13,774,596	13,774,596
Cesión de acreencias a favor de:		
Madison Ville Group	(761,000)	
Delmor International S.A.	(530,594)	
	(1,291,594)	
	12,333,052	
Reconocimiento de intereses del año	68,478	
Saldo final	12,551,480	13,774,596

- (2) Corresponde a un préstamo realizado a favor del Fideicomiso Riberas del Daule, destinado a la construcción de un proyecto inmobiliario. El 17 de septiembre del 2012, se celebró un contrato de mutuo acuerdo entre las partes, estableciendo que los créditos serán cancelados a 730 días con cargo del 8% de interés anual, con pagos trimestrales.

El 17 de septiembre del 2014 se firmó una renovación por 730 días adicionales al vencimiento pactado. A continuación, el movimiento de esta cuenta

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Saldo inicial	805,000	805,000
Reconocimiento de intereses del año	147,501	
Saldo final	952,501	805,000

L. ACTIVOS INTANGIBLES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Gastos de Investigación y Desarrollo		2,024,517	2,018,213
Proyecto Courtyard by Marriott			
(-) Amortización acumulada	(1)	(1,994,400)	(1,718,771)
		30,117	229,441

(1) Durante el año 2014, la Compañía cargó a gastos del ejercicio US\$302,892 por concepto de amortización de su activo intangible con vida útil finita, estima en 5 años.

M. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Proveedores	(1)	102,933	106,845
Otras	(2)	513,744	490,949
		616,677	597,794

(1) Para el año 2014, incluye US\$14,875 a Eléctrica de Guayaquil EP, US\$11,768 a Pronaca C.A., US\$8,224 a AIG Metropolitana.

(2) Corresponde a saldos de años anteriores que se encuentran en procesos de identificación y liquidación.

N. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Impuesto a la renta empleados		1,022	823
Impuesto a la renta del ejercicio	(1)	111,383	
IVA por pagar en ventas		21,453	20,702
Retenciones en la fuente por pagar		9,734	8,745
Retenciones de IVA por pagar		19,921	15,256
Impuestos adeudados		55,717	90,494
		219,230	136,020

(1) Ver cálculo y determinación del impuesto a la renta causado, en la Nota Y

O. BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Aportes IESS por pagar		15,262	13,016
Fondo de reserva		805	594
Participación en las utilidades a los trabajadores	(1)	22,707	2,683
Otros beneficios		58,258	82,347
		97,033	98,640

(1) Ver determinación de la participación de los trabajadores en **Nota X**

P. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Provisión de intereses por emisión de obligaciones	(1)	49,166	53,167
Intereses acumulados por pagar	(2)	529,729	490,077
Otras cuentas por pagar	(3)	474,525	774,129
Anticipo de clientes	(4)	320,000	409,429
		1,373,420	1,726,802

(1) Corresponde a los intereses provisionados por la Emisión de Obligaciones y que deberán cancelarse en febrero del 2015: US\$29,167 por la Obligación Clase B y US\$20,000 por la Obligación Clase A.

(2) Corresponde a intereses acumulados por pagar a favor de Premium International.

Como se menciona en la **Nota K (1)**, la Compañía canceló sus deudas con Madison Ville Group y Delmor International S.A. a través de la cesión de cuentas por cobrar a Fideicomiso Blue Towers 2. En esta negociación, ambas partes resolvieron condonar los intereses acumulados por pagar por estas acreencias, reconociéndolos como ingresos del periodo 2014.

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

P. OTROS PASIVOS CORRIENTES: (Continuación)

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Saldo inicial		490,077	490,077
Reconocimiento de ingresos por intereses condonados	(i)	(70,077)	
Provisión de intereses del año	(ii)	109,729	
Saldo final		529,729	490,077

(i) Registrados como otros ingresos del ejercicio 2014.

(ii) Corresponde a los intereses por pagar a Premium International, calculados a la tasa del 5% de interés anual

- (3) Corresponde principalmente a US\$474,525 (para el año 2013 US\$602,527) de cuentas por pagar por concepto de incentivos, provisiones, cuentas por pagar relacionadas del hotel, comisiones y anticipos por pagar al Operador, establecidos en el acuerdo firmado entre Marriott Internacional y Soroa S.A. A continuación el detalle por conceptos más importantes:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Cuentas "fee" según acuerdo	(i)	20,838	21,950
Provisión para reposición de activos	(ii)	453,687	531,139
Cuentas por pagar intercompany			24,791
Gastos acumulados, comisión y anticipos:	(iii)		24,646
		529,729	602,527

(i) Este valor corresponde a "Base Fee", "Incentive Fee" y "Managment Fee", aplicando el 2.75%, 10% y 0.25% respectivamente sobre el total de ingresos. Al monto determinado se disminuye el valor de permisos, licencias y seguros que es establecido por el Hotel.

(ii) Corresponde al saldo acumulado de la provisión de reposición de activos "FF&E", se provisiona anualmente el 5% sobre el total de los ingresos

(iii) Corresponde a los valores acumulados por varios conceptos, como anticipos recibidos de clientes.

- (4) Corresponde al depósito recibido del Banco Amazonas S.A. por la venta de oficinas ubicadas en la planta baja del edificio de Soroa, que se encuentran a nombre del Fideicomiso Mercantil Soroa S.A. Durante el año 2015, el Fideicomiso legalizará la transferencia y la Compañía liquidará este anticipo.

Q. EMISIÓN DE OBLIGACIONES:

Detalle	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre del	
				2014	2013
Obligaciones en circulación clase A	(1) 16/02/2012	16/02/2017	8%	3,000,000	3,600,000
Obligaciones en circulación clase B	(2) 16/02/2012	16/02/2018	8.75%	4,000,000	4,000,000
				7,000,000	7,600,000
Porción corriente de emisión de obligaciones				(800,000)	(600,000)
				6,200,000	7,000,000

Durante el año 2014, la Compañía cargó US\$598,000 a resultados del ejercicio como gastos financieros por intereses de la Emisión de Obligaciones.

(1) Tiene un plazo de 5 años, con pagos de capital anuales de la siguiente forma.

Año	Vencimientos y saldos por año			
	Porción	Monto	Pagos	Saldo
2014	15%	600,000	(600,000)	
2015	20%	800,000		800,000
2016	25%	1,000,000		1,000,000
2017	30%	1,200,000		1,200,000
		3,600,000	(600,000)	3,000,000

(2) Tiene un plazo de 6 años, con un solo pago de capital al vencimiento y pago de intereses mensuales.

R. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO:

Institución Financiera	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés		Al 31 de diciembre del	
					2014	2013
Madison Ville Group	21/04/2011	21/04/2013	3%	(1)		954,944
Delmor International S.A.	27/12/2011	27/12/2014	3%	(1)		486,600
Premium International LTD.	20/05/2009	20/05/2014	12%	(2)	3,450,000	3,450,000
					3,450,000	4,891,544

R. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO: (Continuación)

- (1) Como se menciona en la Nota K (1), la Compañía canceló cuentas por pagar con la cesión de derechos de cobro al Fideicomiso Blue Towers 2, por US\$1,291,594. La compensación se realizó de la siguiente manera:

	Madison Ville Group	Delmor International S.A.	Total
Saldo al 1 de enero del 2014	954,944	486,600	1,441,544
Cargo de intereses 2014	79,089	43,994	123,083
Pagos realizados	(273,033)	-	(273,033)
	761,000	530,594	1,291,594
Cesión de derechos de cobro	(761,000)	(530,594)	(1,291,594)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	-	-	-

- (2) Corresponde a préstamo obtenido para capital de trabajo sustentado en Contrato de Mutuo y como garantía 69 pagarés firmados por el valor de US\$50,000 cada uno, con interés del 12% anual y vencimiento en el año 2015. Durante el año 2014, la Compañía provisionó US\$109,720 por intereses de este préstamo, aplicando la tasa de interés del 5%; esta tasa fue acordada entre las partes para facilitar el cumplimiento de los pagos.

S. PROVISIONES LABORALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Jubilación patronal	(1)	42,301	
Indemnización por desahucio	(2)	8,699	
		51,000	

- (1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal, fue como sigue:

	2014	2013
Costo neto del periodo	42,301	
Saldo final al 31 de diciembre	42,301	

S. PROVISIONES LABORALES: (Continuación)

(2) El movimiento de la provisión para la bonificación por desahucio, fue como sigue:

	2014	2013
Costo neto del periodo	8,699	
Saldo final al 31 de diciembre	8,699	

Estas estimaciones fueron calculadas mediante estudio actuarial, quienes aplicaron el Método de Costeo Unitario Proyectado (MCUP), el cual consiste en determinar las provisiones tomando en consideración variables como los índices de mortalidad, invalidez, cesantía y experiencia en los empleados.

T. PATRIMONIO:

Acciones comunes: Representa 4,950,000 acciones autorizadas y suscritas en circulación a un valor nominal de US\$1.00 cada una. Sus accionistas son Golden South Group LLC de nacionalidad estado unidense con el 0.28% y Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS de nacionalidad ecuatoriana con el 99.72%.

Aporte para futuras capitalización: Corresponde a US\$250,000 entregados por los accionistas y depositados en cuentas bancarias de la Compañía.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos y otros.

U. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Habitaciones	3,437,806	3,439,802
Otros departamentos	104,138	93,497
	3,541,944	3,533,299
Comidas y bebidas	1,171,286	1,279,870
Intereses ganados (1)	216,779	2,867
	4,930,009	4,816,036

(1) Corresponde a los intereses ganados por préstamos por cobrar a Fideicomiso Blue Towers 2 (US\$68,478, Ver Nota K(1)) y a Fideicomiso Riberas del Daule (US\$147,501, Ver Nota K(2)).

V. COSTOS DE VENTA:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Habitaciones	588,006	622,178
Comidas y bebidas	641,055	632,855
Otros departamentos	28,207	33,152
Administrativo y hotelería	1,978,036	2,017,418
	3,235,304	3,305,603

W. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Gastos de oficina	191,764	40,416
Servicios especializados	97,886	44,897
Depreciaciones y amortizaciones (1)	490,402	542,075
	708,052	627,388

(1) Corresponde a US\$187,510 por depreciación de activos fijos (Ver Nota I (1)) y US\$302,892 por amortización de intangibles (Ver Nota L (1)).

X. GASTOS FINANCIEROS:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Intereses por emisión de obligaciones	598,000	699,167
Intereses por préstamos (1)	232,818	
Otros gastos bancarios	124	1,950
	830,942	701,117

(1) Corresponde a US\$109, 729 por préstamo con Premium International LTD y US\$123,089 por los préstamos con Madison Ville Group y Delmor International S.A.; estos últimos fueron cancelados durante el año 2014. Ver Nota

Y. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. A continuación se detalla la base para el cálculo correspondiente:

Y. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD: (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Utilidad del ejercicio:	151,380	179,083
15% de participación a trabajadores	22,707	26,863

Z. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada, y se carga como gastos del período en que se genera. Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2013, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones.

El 29 de diciembre del 2007, se publicó la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, la misma que crea el Anticipo de Impuesto a la Renta, el mismo que debe ser cancelado por las personas naturales, sucesiones indivisas, y las sociedades, que estén sujetas al impuesto a la renta, en las formas que establece esta ley. A partir del año 2010, este anticipo de impuesto a la renta se convierte en el impuesto mínimo a pagar, en los casos en que el impuesto causado es menor al anticipo calculado del año anterior.

Durante el ejercicio económico 2014, la Compañía registra un pasivo y un gasto por concepto de este impuesto, descontando del impuesto a pagar, el pasivo por impuesto diferido que mantenía registrado hasta el año 2013. A continuación de detalla la base para el cálculo correspondiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta:	263,942	179,084
(-) Participación de trabajadores:	(39,591)	(26,863)
(+) Gastos no deducibles locales:	46,488	1,547
(+) Gastos no deducibles del exterior:	123,083	
(-) Amortización pérdida de años anteriores	(97,924)	(38,442)
Base imponible:	295,998	115,326

Z. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

22 % Impuesto a la Renta	(1)	65,120	25,372
Anticipo determinado superior al impuesto causado		111,383	112,646

(1) De acuerdo al Artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el anticipo del impuesto a la renta determinado es superior al impuesto a la renta causado para el ejercicio fiscal, el impuesto a pagar se convierte en el anticipo determinado.

Liquidación del Impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Anticipo determinado superior al impuesto causado	111,383	112,646
Retenciones del ejercicio	(77,697)	(80,488)
Crédito tributario años anteriores	(178,837)	(176,317)
(-) Anticipo pagado		(34,778)
Crédito tributario a favor del contribuyente	(145,151)	(178,937)

AA. REMUNERACIONES DEL PERSONAL CLAVE:

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del periodo. A continuación el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del	
	2014	2013
Sueldos y salarios	134,860	118,967
Beneficios sociales	26,030	39,746
Bonificaciones	211	1,228
	161,101	159,941

BB. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2014, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía no tiene la obligación de presentar Informe de Precios de Transferencia, debido a que durante el año 2014, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

CC. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2014.

SECCIÓN III

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

INFORME SOBRE
PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Accionistas
SOROA S.A.
Guayaquil, Ecuador

El 20 de marzo del 2015 hemos emitido nuestra opinión con una salvedad sobre los estados financieros de **SOROA S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2014. Según lo establecido en la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, debemos emitir ciertos comentarios sobre los siguientes aspectos:

1. CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE LAS SOCIEDADES AUDITORAS EXTERNAS (Art. 5, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II):

1.1 EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO Y CONTABLE

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros **SOROA S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2014 y dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía. Los resultados de nuestra revisión no revelaron hallazgos importantes que debamos comentar.

1.2 REVELACIÓN OPORTUNA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS SOBRE LA EXISTENCIA DE DUDAS RAZONABLES DE QUE LA EMPRESA SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditoría, no encontramos asuntos que generen dudas sobre la posibilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

1.3 COMUNICACIÓN A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS SI SE DETECTAN INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE, ABUSO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES

Como parte de nuestra revisión, no encontramos asuntos que podrían considerarse como indicios a presunciones de fraude, abusos de información privilegiada y actos ilegales que ameriten ser mencionados.

Guayaquil

Quito

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

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


INDEPENDENT MEMBER

2. CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA (Art. 5, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II):

2.1 COMENTARIOS SOBRE SI LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA SE ENMARCA EN LA LEY

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditores externos, no encontramos transacciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la Ley de Mercados de Valores.

2.2 EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Ver punto 1.1 de esta sección.

2.3 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El plazo para la entrega del Informe de las Obligaciones Tributarias vence el 31 de julio del 2015.

2.4 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY

A continuación los comentarios a los aspectos señalados en el artículo 5 de la Ley de Mercados de Valores, referente al mantenimiento de la inscripción de los emisores nacionales:

1. Estados financieros semestrales suscritos por el contador y el representante legal. Esta información deberá presentarse en un plazo no superior a los quince días del cierre semestral: Los estados financieros del primer semestre, fueron presentados el 4 de noviembre del 2014 y, los del segundo semestre el 16 de enero del 2015, estos estados financieros fueron presentados en formato del Sistema Emisor proporcionado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
2. Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente: Hasta la fecha de emisión de este informe, los estados financieros auditados por el año 2014, no han sido presentados. Los auditores externos emitieron su opinión calificada el 20 de marzo del 2015. Los estados financieros por el año 2013 fueron presentados dentro del plazo establecido (30 de mayo del 2014).
3. Informe de la administración: Hasta la fecha de emisión de este informe, no ha sido presentado.
4. La información adicional que la compañía considere necesaria para la cabal comprensión de su situación económica y financiera, pasado y futuro: Según lo confirmado por la administración no se efectuaron requerimientos adicionales de información.

2.5 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESE SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES

No hubo observaciones presentadas en informes anteriores.

3. CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA EMISORES (Art. 13):

3.1 Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Prospecto de Oferta Pública: Durante el ejercicio 2014 ha vencido el pago de la primera cuota de la obligación Clase A. El pago fue de US\$ 600,000 que corresponde al 15% del total de la obligación emitida.

3.2 Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores:

Los recursos obtenidos fueron utilizados en periodos anteriores y, su destino fue para capital de trabajo y sustitución de pasivos. Durante el periodo de nuestro examen, se encuentra en etapa de repago a los inversores.

3.3 Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas: Los resultados de nuestra revisión no revelaron observaciones en la determinación de provisiones del capital e intereses.

3.4 Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las Garantías que respaldan la emisión de valores: La emisión de obligaciones tiene una garantía general. La garantía de la emisión es el edificio donde funciona el Hotel Courtyard by Marriott.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de los Accionistas de la Compañía y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



20 de marzo del 2015
Registro de Mercado de Valores
No.2012-2-14-00078
Guayaquil, Ecuador



Chafick Mahauad
Registro de CPA
No. 1037-14-1327366