

# **SOROA S.A.**

Informe sobre el examen de los estados financieros

*Año terminado  
Al 31 de diciembre del 2015*

## **SOROA S.A.**

Informe sobre el examen de los estados financieros  
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

### **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 integrales 4

Estado de cambios en el patrimonio 5

Estado de flujos de efectivo 6 – 7

Notas a los estados financieros 8 – 43

#### **SECCIÓN III: INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS**

Asuntos requeridos en la Ley de Mercado de Valores 44 – 46

---

#### **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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, por los años terminados 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.

**Guayaquil**

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana  
Edificio The Point P. 25, Ofi. 2509  
Teléfono: +593 (4) 3728370

**Quito**

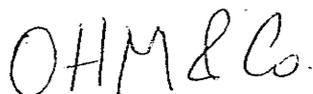
Avenida de los Shyris y Suecia  
Edificio Renazzo Plaza Piso 4, Ofi. 409  
Telf.: +593 (2) 3331027 | 2262908

**Opinión:**

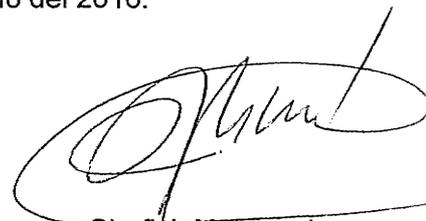
5. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **SOROA S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF descritas en la Nota B.

**Información sobre otros requisitos legales:**

6. 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.
7. 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 2015, 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 2016.



18 de marzo del 2016  
Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros  
RNAE – 833  
Guayaquil, Ecuador



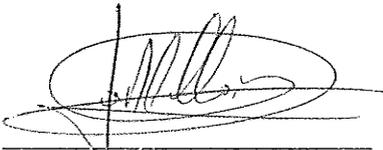
Chafick Mahauad  
Licencia Profesional  
No. 1037-14-1327366

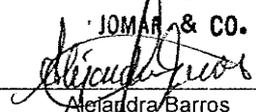
**SECCIÓN II**

---

**ESTADOS FINANCIEROS**

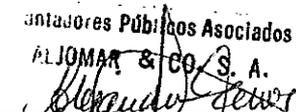
	Notas	Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	E	479,917	523,772
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	F	321,893	370,000
Cuentas por cobrar comerciales	G	203,855	256,166
Activos por impuestos corrientes	H	345,371	402,298
Otros activos corrientes	I	165,693	168,357
		<u>1,516,729</u>	<u>1,720,593</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Activos fijos	J	354,675	540,274
Derechos fiduciarios	K	13,972,351	1,419,379
Cuentas por cobrar relacionadas	L		13,503,981
Activos intangibles	M	11,737	30,117
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	F	1,639	
		<u>14,340,402</u>	<u>15,493,751</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO:</b>		<u><b>15,857,131</b></u>	<u><b>17,214,344</b></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar proveedores	N	449,442	616,677
Obligaciones con la Administración Tributaria	O	213,485	219,230
Beneficios a empleados	P	140,456	97,033
Otros pasivos corrientes	Q	858,098	1,373,420
Porción corriente de emisión de obligaciones	R	1,000,000	800,000
		<u>2,661,481</u>	<u>3,106,360</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Emisión de obligaciones	R	5,200,000	6,200,000
Obligaciones financieras a largo plazo	S	3,415,000	3,450,000
Provisiones sociales	T	62,231	51,000
Otros pasivos no corrientes			460
		<u>8,677,231</u>	<u>9,701,460</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social		4,950,000	4,950,000
Aportes para futuras capitalizaciones		378,500	278,500
Reserva legal		3,390	2,491
Otros resultados integrales		2,880	
Resultados acumulados		(816,351)	(824,467)
	U	<u>4,518,419</u>	<u>4,406,524</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:</b>		<u><b>15,857,131</b></u>	<u><b>17,214,344</b></u>

  
\_\_\_\_\_  
José Antonio Cevallos  
Gerente General

Asesores Públicos Asociados  
JOMAR & CO. S. A.  
  
\_\_\_\_\_  
Alejandra Barros  
Aljornar & Co. S.A.  
Contadora

	Notas	Años terminados al Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Prestación de servicios		3,607,426	3,541,944
Venta de bienes		1,087,367	1,171,286
Intereses ganados		59,606	216,779
<b>Total de ingresos de actividades ordinarias</b>	V	<b>4,754,399</b>	<b>4,930,009</b>
Costos de venta	W	(3,422,838)	(3,235,304)
<b>Utilida bruta</b>		<b>1,331,561</b>	<b>1,694,705</b>
Pérdida en derechos fiduciarios			(90,387)
Gastos administrativos	X	(403,774)	(780,052)
Otros gastos		(98,500)	(330,301)
Otros ingresos		60,460	255,539
<b>Utilidad operativa</b>		<b>889,747</b>	<b>749,504</b>
Gastos financieros	Y	(755,794)	(598,124)
<b>Utilidad antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades</b>		<b>133,953</b>	<b>151,380</b>
Participación de trabajadores en las utilidades	Z	(20,093)	(22,707)
Impuesto a la renta	AA	(104,865)	(111,383)
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>8,995</b>	<b>17,290</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Ganancias actuariales		2,880	
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b>11,875</b>	<b>17,290</b>

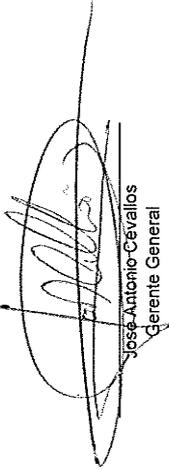
  
José Antonio Cevallos  
Gerente General

Contadores Públicos Asociados  
ALJOMAR & CO. S. A.  
  
Alejandra Barros  
Aljomar & Co. S.A.  
Contadora

	Notas	Capital social	Aporte futura capitalización	Reserva Legal	Otros resultados intergales	Resultados acumulados			Total Patrimonio
						Ajustes por adopción NIIF primera vez	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Total Resultados acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2014		4,950,000	278,500	2,491		49,980	(952,597)	(902,617)	4,328,374
Utilidad integral del ejercicio							17,290	17,290	17,290
Ajuste por depreciación y amortizaciones en exceso							60,535	60,535	60,535
Otros ajustes						325	325	325	325
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2014</b>		<b>4,950,000</b>	<b>278,500</b>	<b>2,491</b>	<b>-</b>	<b>49,980</b>	<b>(874,447)</b>	<b>(824,467)</b>	<b>4,406,524</b>
Utilidad integral del ejercicio					2,880		8,995	8,995	11,875
Aumento futuras capitalizaciones			100,000					-	100,000
Constitución reserva legal				899			(899)	(899)	-
Otros ajustes						20	20	20	20
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2015</b>		<b>4,950,000</b>	<b>378,500</b>	<b>3,390</b>	<b>2,880</b>	<b>49,980</b>	<b>(866,331)</b>	<b>(816,351)</b>	<b>4,518,419</b>

U

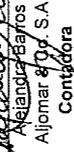
Saldo al 31 de diciembre del 2015



José Antonio Cevallos  
Gerente General

Contadores Públicos Asociados

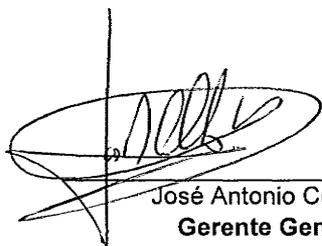
ALJOMAR &amp; CO. S. A.



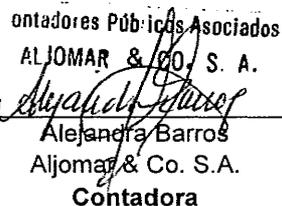
Alejandra Barrios  
Aljomar & Co. S.A.  
Contadora

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresados en USDólares)

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre de	
		2015	2014
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Efectivo recibido de clientes		4.747.104	4.758.462
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(4.208.668)	(4.326.704)
Intereses ganados y otros		59.606	216.779
Gastos financieros y otros		(755.794)	(598.124)
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación</b>		<b>(157.752)</b>	<b>50.413</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Inversión en certificados de depósito	E (2)	48.107	(350.000)
Anticipo para venta de oficinas	Q (4)	-	320.000
Adquisición de activos intangibles		-	(6.305)
Aportaciones a fideicomisos		(1.492)	(15.000)
Inversión en certificado múltiple	F (1)	(1.639)	
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<b>44.976</b>	<b>(51.305)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Cobro de préstamos	L (2)	805.000	
Pago de las obligaciones emitidas	Q (1)	(800.000)	(600.000)
Pago de préstamos	S(1)	(35.000)	(273.033)
Pago de desahucio a trabajadores	T (2)	(1.079)	
Aportes de accionistas para futuras capitalizaciones	U	100.000	
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de financiamiento</b>		<b>68.921</b>	<b>(873.033)</b>
<b>DISMINUCION DEL EFECTIVO</b>		<b>(43.855)</b>	<b>(873.925)</b>
Saldo del efectivo al inicio del año		523.772	1.397.697
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>E</b>	<b>479.917</b>	<b>523.772</b>

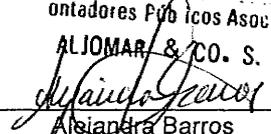


José Antonio Cevallos  
 Gerente General

Contadores Públicos Asociados  
 ALJOMAR & CO. S. A.  
  
 Alejandra Barros  
 Aljomar & Co. S.A.  
 Contadora

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre de	
		2015	2014
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		8.995	17.290
Partidas conciliatorias:			
Provisión para cuentas incobrables	G (2)	7.720	4.154
Depreciación de activos fijos	J (2)	185.599	187.510
Provisión de intereses por cobrar	L (2)	147.501	(215.979)
Amortización de activo intangible	M (1)	17.004	302.893
Pérdida en derechos fiduciarios		-	90.387
Ingresos por intereses condonados	Q (2) (i)	172.029	(70.077)
Provisión de intereses por pagar	Q (2)	(434.750)	109.729
Provisiones laborales	T (1)(2)	15.190	51.000
Provisión impuesto a la renta del ejercicio	O	104.865	
Provisión participación a trabajadores	P	20.093	
		<u>244.246</u>	<u>476.907</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar comerciales		(25.384)	41.078
Disminución en otras cuentas deudoras		130.962	33.252
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores		(167.235)	18.883
Disminución en otras cuentas acreedoras		(340.341)	(519.707)
		<u>(401.998)</u>	<u>(426.494)</u>
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>(157.752)</u>	<u>50.413</u>

  
 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 (USDólares), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000. Las cifras de los estados financieros se presentan redondeadas a números enteros.

**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 han sido 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 estas disposiciones establecidas por la entidad mencionada, **SOROA S.A.** ha implementado 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)

Las políticas contables aplicadas por la Administración son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto por nuevas normas e interpretaciones que es obligatoria su implementación para los periodos que se inicien en o después del 1 de enero del 2015.

Sin embargo, por la estructura y naturaleza de las operaciones, la adopción de dichas normas no tiene un efecto significativo en la presentación de sus estados financieros, por lo tanto, no es necesario realizar una re-expresión de los estados financieros comparativos.

**Aprobación de los estados financieros:**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 que se adjuntan, fueron emitidos por la Administración con las autorizaciones correspondientes el 20 de enero del 2015, los mismos que serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**Medición:**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 han sido presentados en base la consto histórico, de adquisición o nominal, excepto por: los activos financieros que se miden bajo el costo amortizado, los activos fijos a su valor razonable, y las provisiones por beneficios a empleados que se miden en base al método actuarial de costo unitario proyectado.

**El método de costo amortizado:** es el importe que se determina igualando los flujos de efectivo esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro.

**El valor razonable:** 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:

- **Nivel 1:** Precios cotizados en mercados activos públicos, para partidas comprobables que la Compañía puede acceder a la fecha de medición.
- **Nivel 2:** Precios cotizados en mercados activos y no activos, para partidas comparables incluyendo la información distinta al precio, como tasas de interés o plazos definidos contractualmente.
- **Nivel 3:** Precios no cotizados en mercados activos, se utilizarán la información no cotizada para medir el valor razonable.

A. **SOROA S.A.**: (Continuación)

**El método actuarial de costo unitario proyectado:** nos cuantifica el valor actual de las obligaciones que a un futuro de la empresa va a incurrir, se utilizan bases técnicas como tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, experiencia de la población asalariada, etc. A dichas bases se les aplica ajustes acordes con la realidad de la Compañía y su propia estadística.

En la **Nota B, "Resumen de las políticas contables más significativas"** se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

**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 2015, 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.

Adicional a lo mencionado, las operaciones de la Compañía son evaluadas en base al indicador Altman Z, el cual calcula las probabilidades de que una empresa pueda continuar como negocio en marcha mediante la combinación lineal de 5 ratios financieros, ponderados por coeficientes. Al 31 de diciembre del 2015, los indicadores de la Compañía mantienen una puntuación estándar (Z) de 0.57 (0.49 para el año 2014) que, en aplicación de este método, se encuentran en una zona de seguridad financiera desfavorable (*Altman Z considera que esta zona de seguridad se encuentra a partir de una puntuación estándar  $Z > 2.60$* ). La Administración se encuentra planificando estrategias de negocio (frentes de acción) para mejorar sus indicadores financieros.

A. **SOROA S.A.:** (Continuación)

**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.

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. **Efectivo y equivalentes de efectivo:**

NIC 7 "Estados de flujos de efectivo" establece el tratamiento y la descripción de la naturaleza de estas cuentas. En esta cuenta se incluyen los valores mantenidos en caja y en las diferentes cuentas bancarias.

El párrafo 7 de NIC 7 establece que, el equivalente del efectivo comprende las inversiones o similares, cuyo plazo de vencimiento sea de tres meses o menos desde la fecha de su adquisición y cuyo propósito es cumplir con compromisos de pagos a corto plazo. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene inversiones que menores a 90 días.

2. **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.

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

**2.1. Activos financieros:**

NIIF 9 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 de adquisición o nominal. 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. 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.

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

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 5.4.1 y 5.5.1 NIIF 9, utilizando una cuenta correctiva con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio (costo amortizado); los castigos de cartera se reversan contra la provisión, esto en concordancia con lo establecido en el párrafo 22 de la NIC 18.

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

- 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 Ley de Régimen Tributario Interna 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.

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

**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 5.5.3 NIIF 9. 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, 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.

**2.2. Pasivos Financieros:**

NIIF 9 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.

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

Obligaciones financieras: Se registran a su valor razonable que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasa vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros".

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Se reconocen como tales los 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.

Emisión de obligaciones: Se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están emitidas a las tasas vigentes en el mercado al momento de la transacción. No existe costo de transacciones significativas incurridas al momento de su emisión.

Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros".

**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.

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

- Se reemplaza 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.

**3. 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 período 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 61 de NIC 16. La vida útil estimada para sus activos fijos y sus porcentajes de depreciación se detallan en la siguiente tabla:

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

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

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. 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.

**4. 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.

**5. 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 NIIF 9 y 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

**6. 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 también en Otros Resultados Integrales.

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

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

**6.1 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 tributable 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 la normativa citada.

**7. 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.

**8. 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)

**8.1 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.

**8.2 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.

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

**8.3 Beneficios por terminación:**

De acuerdo con el párrafo 165 de la NIC 19, se reconocen beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a:

- Rescindir el vínculo que le une 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.

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.

Los pagos que deberán efectuarse por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas. Los gastos de estas provisiones se los reconoce como gasto no deducible, para la determinación del impuesto a la renta del año.

**9. 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.

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

Su medición posterior se determina a través del modelo de costo amortizado, por el periodo estimado de 5 años.

**10. Ingresos de actividades ordinarias:**

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que 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.

**10.1 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.

**10.2 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)

**11. 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.

**12. 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. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:**

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretación que fueron emitidas por el IASB, pero que no es de carácter obligatorio su aplicación en los periodos incoados el 01 de enero del 2015:

<b>Norma / Interpretación</b>	<b>Vigencia (*)</b>	<b>Modificación importantes</b>
Modificaciones a la NIC 27	Enero 1, 2016 (*)	Los estados financieros separados pueden optar por la aplicación del método de participación para la contabilización de sus inversiones.
NIIF 15	Enero 1, 2018 (*)	Lineamientos para la determinación del momento del reconocimiento e importe de los ingresos de actividades ordinarias por medio de 5 etapas claramente definidas.

**C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:** (Continuación)

Norma / Interpretación	Vigencia (*)	Modificación importantes
Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38	Enero 1, 2016 (*)	1. Disminución en el precio de venta de un bien producido por un activo, se puede considerar como obsolescencia técnica o comercial de ese activo. Factor a considerar en la depreciación y amortización. 2. No es apropiado utilizar un método de depreciación o amortización que se base en los ingresos que incluyen el uso de algún activo.
NIIF 14	Enero 1, 2016 (*)	<b>Cuentas de diferimientos de actividades reguladas:</b> Lineamientos para contabilizar las cuentas de diferimientos cuando sus precios o tarifas están sujetos a regulaciones, permite que las Compañías sigan aplicando sus PCGA anteriores aun siendo de aplicación obligatoria de esta norma y establece que los saldos y movimientos de estas cuentas deben presentarse por separado en los estados financieros.
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 20	Enero 1, 2016 (*)	Modificaciones y aclaraciones en la aplicación de la excepción en la consolidación.
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Enero 1, 2016 (*)	Modificaciones a la contabilización en la venta o aportación de una subsidiaria a una asociada o negocio conjunto. Transacciones ascendentes.

(\*) Se permite la aplicación anticipada.

Al 31 de diciembre del 2015, no es posible determinar si estas normas van a afectar a la presentación de los estados financieros o cuantificar su posible efecto financiero en los mismos.

## D. GESTIÓN DE 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 que proporcionan los principios para el manejo de los riesgos. Así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como el riesgo e todo tipo de cambio, de interés y de créditos. A continuación se presentan los principales riesgos financieros a los que la ésta 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.

Cambios en los 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 financieras con diferentes entidades. La Compañía al 31 de diciembre del 2015, mantiene obligaciones que le representen cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

Por lo cual, es necesario mencionar que al final del período 2015 el mercado financiero presento una moderada volatilidad de las tasas activas referenciales de interés, la cual durante el año 2015 en 9.12% (8.19% para el año 2014), esta tasa disminuyó en 0.33% en comparación con el año inmediato anterior.

**D. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)**

**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.

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier inicio 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 2.1.

**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. 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.

**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 2015 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.

**D. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:** (Continuación)

Los indicadores financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Préstamos y obligaciones financieras	9,615,000	10,450,000
Cuentas por pagar comerciales	449,442	616,677
Cuentas por pagar a entidades relacionadas y otras	1,009,710	1,216,532
Otras cuentas por pagar corto y largo plazo	264,560	524,151
	<b>11,338,712</b>	<b>12,807,360</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(479,917)	(523,772)
<b>Deuda neta</b>	<b>10,858,796</b>	<b>12,283,587</b>
Total patrimonio neto	4,518,419	4,406,524
	15,377,215	16,690,111
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>70.62%</b>	<b>73.60%</b>

**E. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre	
		2015	2014
Caja		6,700	6,900
Banco locales	(1)	393,217	516,872
Certificados de depósito	(2)	80,000	
		<b>479,917</b>	<b>523,772</b>

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

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Banco Amazonas Cta. 3501064865	50,354	52,622
Banco de Guayaquil Cta. 3832910	72,002	55,187
Banco del Pichincha Cta. 3441793404	33,580	85,817
Banco Amazonas Cta. FF&E 100303	213,123	148,577
Banco del Pichincha Cta. 2100053713		161
Transferencias y cuentas en tránsito	15,920	19,191
Banco Amazonas Cta. 3501058032	5,982	143,347
Banco Bolivariano Cta. 2375214	2,256	11,970
	<b>393,217</b>	<b>516,872</b>

**E. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:** (Continuación)

(2) Corresponde a certificados de depósito a plazo fijo con vigencia menor a 90 días. A continuación el detalle:

Banco	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa (%)	Valor	Plazo
Banco Bolivariano C.A.	24/12/15	10-02-16	4.33 %	30,000	60 días
Banco Bolivariano C.A.	26/11/15	10/02/16	4.25 %	50,000	90 días
				<b>80,000</b>	

**F. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO:**

Corresponden a inversiones en certificados de depósitos contratadas con entidades bancarias locales, las mismas que tienen un plazo mayor a 90 días y menor a 360 días (corto plazo) y mayores a 360 días (largo plazo).

Generan intereses que se calculan en base a una tasa de interés nominal. A continuación el detalle:

Banco Emisor	Plazo días	Fecha			Al 31 de diciembre del	
		Emisión	Vto.	%	2015	2014
Banco Amazonas	365	11/02/2015	11/02/2016	6.85%	300,000	
Banco Pichicha	371	07/12/2015	12/12/2016	4.50%	21,893	
Banco Pichincha	365	02/12/2014	07/12/2015	4.5%		20,000
Banco Amazonas	358	13/02/2014	06/02/2015	6.40%		350,000
<b>Total inversiones mantenidas hasta su vencimiento (corto plazo)</b>					<b>321,893</b>	<b>370,000</b>
Banco Pichincha	550	03/12/2015	05/06/2017	3.75% (1)	1,639	
<b>Total inversiones mantenidas hasta su vencimiento (largo plazo)</b>					<b>1,639</b>	

**F. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO:** (Continuación)

(1) Corresponde a una inversión mantenida como garantía a favor de TAGSA para garantizar el fiel cumplimiento del contrato por el uso de la infraestructura aeroportuaria para el desarrollo de las actividades relacionadas con la operación del Hotel Courtyard By Marriott.

**G. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Clientes no relacionados	(1)	165,882	178,332
Otras cuentas por cobrar		43,401	82,741
		209,283	261,073
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(5,428)	(4,907)
		<b>203,855</b>	<b>256,166</b>

(1) Para el año 2015 incluye principalmente US\$19,059 por cobrar a Expedia Inc, US\$15,251 a Nestlé Ecuador S.A., US\$11,005 a Procesadora Nacional de Alimentos C.A. A continuación el detalle de la cartera por edad de vencimiento:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
<b>Edad de vencimiento</b>	<b>Porcentaje del total</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Menores a 30 días	67.80%	112,469	126,508
Entre 31 a 60 días	27.47%	45,569	31,912
Entre 61 a 90 días	3.71%	6,158	320
Entre 91 a 120 días	0.68%	1,128	
Entre 121 a 150 días	0.34%	558	19,592
		<b>165,882</b>	<b>178,332</b>

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

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo inicial		(4,907)	(3,775)
Provisión del año		(7,720)	(4,154)
Castigos y reversos		7,199	3,023
Saldo final		<b>(5,428)</b>	<b>(4,907)</b>

**H. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Anticipo de impuesto a la renta	(1)	27,168	30,895
Crédito tributario Imp. Renta	(1)	284,055	337,127
Crédito tributario IVA		34,148	34,276
		<b>345,371</b>	<b>402,298</b>

(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.

**I. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Préstamos a empleados		22,027	6,649
Anticipo a proveedores		1,465	44,278
Otras cuentas por cobrar	(1)	136,460	89,626
Depósitos en garantía y anticipos			27,804
Otros pagos anticipados		5,741	
		<b>165,693</b>	<b>168,357</b>

(1) Corresponde a valores por cobrar a Grupo Empresarial Amazonas, reconocidos desde años anteriores. La Administración se encuentra analizando la recuperabilidad de la cuenta, o en su caso la posible compensación.

**J. ACTIVOS FIJOS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
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)	(1,282,399)	(1,096,800)
		<b>354,675</b>	<b>540,274</b>

**J. ACTIVOS FIJOS:** (Continuación)

- (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 2015, la Compañía registró US\$185,599 por concepto de depreciación de activos fijos, con cargo a gastos del ejercicio.

**K. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fideicomiso Blue Towers 2	(1)	12,552,972	
Fideicomiso Las Torres		8,000	8,000
Fideicomiso Soroa	(2)	1,411,379	1,411,379
		<b>13,972,351</b>	<b>1,419,379</b>

- (1) El objeto principal 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, el Fideicomiso reportó un patrimonio negativo de US\$153,725, por lo cual, esta inversión fue cargada completamente a resultados del ejercicio del año 2014, como pérdida en derechos fiduciarios; también se cargaron a resultados los gastos realizados por cuenta del Fideicomiso, durante ese año.

El 30 de diciembre del 2015, la Compañía celebra un contrato con Fideicomiso Blue Towers 2, cuyo objeto principal es constituir un aporte al patrimonio autónomo del Fideicomiso por US\$12,511,480. Este aporte corresponde a la capitalización de cuentas e intereses por cobrar que se mantenían pendientes al 31 de diciembre del 2014, las cuales se originaron por préstamos y valores entregados a favor del Fideicomiso con el propósito de construir el edificio. Estas cuentas no reportan cobros durante el año 2015.

Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio reportado por el Fideicomiso es de US\$12,399,542, valor que difiere del saldo registrado por la SOROA S.A., debido al ajuste efectuado por SOROA S.A. de US\$153,431 en el año 2014.

**K. DERECHOS FIDUCIARIOS:** (Continuación)

- (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.

Los beneficiarios del Fideicomiso; SOROA S.A. posee el 69.7240%, y la compañía COLCORDES S.A. Agencia Productora de Seguros el 30.2760%. Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio reportado por el Fideicomiso es de US\$1,986,214, lo que significa una diferencia no ajustada con cargo a gastos de SOROA S.A., de US\$26,511. 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.

**L. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fideicomiso Blue Towers 2	(1)		12,551,480
Fideicomiso Riberas del Daule	(2)		952,501
			<b>13,503,981</b>

- (1) Mediante contrato celebrado el 30 de noviembre del 2015, la Compañía decidió capitalizar la totalidad de las cuentas por cobrar al Fideicomiso Blue Towers 2, registrándose como Derechos Fiduciarios. Ver **Nota K (1)**.

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 esta cuenta ha sido cobrada en su totalidad. A continuación, el movimiento de esta cuenta:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo inicial		952,501	805,000
Reconocimiento de intereses del año			147,501
Cobros efectuados		(952,501)	
Saldo final			952,501

**M. ACTIVOS INTANGIBLES:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gastos de Investigación y Desarrollo Proyecto Courtyard by Marriott		2,023,141	2,024,517
(-) Amortización acumulada	(1)	(2,011,404)	(1,994,400)
		<b>11,737</b>	<b>30,117</b>

(1) Durante el año 2015, la Compañía cargó a gastos del ejercicio US\$17,004 por concepto de amortización de su activo intangible con vida útil finita, estima en 5 años.

**N. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Proveedores	(1)	106,802	102,933
Otras	(2)	342,640	513,744
		<b>449,442</b>	<b>616,677</b>

(1) Para el año 2015, incluye US\$15,878 a Eléctrica de Guayaquil EP, US\$14,469 a Servicios y Construcciones Cía., US\$10,699 a Indumaster S.A.

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

**O. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Impuesto a la renta empleados		394	1,022
Impuesto a la renta del ejercicio	(1)	104,865	111,383
IVA por pagar en ventas		36,443	21,453
Retenciones en la fuente por pagar		30,763	9,734
Retenciones de IVA por pagar		11,880	19,921
Impuestos adeudados		29,140	55,717
		<b>213,485</b>	<b>219,230</b>

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

**P. BENEFICIOS A EMPLEADOS:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aporte IESS por pagar	17,660	15,262
Fondos de reserva	1,421	805
Beneficios sociales	45,406	21,524
Participación de los trabajadores (1)	20,093	22,707
Otros	55,876	36,735
	<b>140,456</b>	<b>97,033</b>

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

**Q. OTROS PASIVOS CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Provisión de intereses por emisión de obligaciones (1)	43,833	49,166
Intereses acumulados por pagar (2)	267,008	529,729
Otras cuentas por pagar (3)	220,727	474,525
Anticipo de clientes (4)	320,000	320,000
Impuestos municipales	6,530	
	<b>858,098</b>	<b>1,373,420</b>

(1) Corresponde a los intereses provisionados por la Emisión de Obligaciones y que deberán cancelarse en febrero del 2015: US\$14,667 por la Obligación Clase A y US\$29,167 por la Obligación Clase B.

(2) Corresponde a intereses acumulados por pagar a favor de Premium International, ver **Nota S (1)**. A continuación, el movimiento de esta cuenta:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo inicial	529,729	490,077
Intereses condonados		(70.077)
Pagos efectuados	(434,750)	
Provisión de intereses del año (i)	172,029	109,729
Saldo final	<b>267,008</b>	<b>529,729</b>

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

**Q. OTROS PASIVOS CORRIENTES:** (Continuación)

- (3) Corresponde principalmente a US\$258,765 (para el año 2014 US\$474,535) 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	
		2015	2014
Cuentas "fee" según acuerdo	(i)	22,483	20,838
Provisión para reposición de activos	(ii)	234,740	453,687
Gastos acumulados, comisión y anticipos:	(iii)	1,542	
Reconocimiento como costos de ventas.		(38,038)	
		<u>220,727</u>	<u>529,729</u>

- (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 2016, el Fideicomiso legalizará la transferencia y la Compañía liquidará este anticipo.

**R. EMISIÓN DE OBLIGACIONES:**

Detalle	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre del		
				2015	2014	
Obligaciones en circulación clase A	(1)	16/02/2012	16/02/2017	8%	2,200,000	3,000,000
Obligaciones en circulación clase B	(2)	16/02/2012	16/02/2018	8.75%	4,000,000	4,000,000
					<u>6,200,000</u>	<u>7,000,000</u>
		Porción corriente de emisión de obligaciones			(1,000,000)	(800,000)
					<u>5,200,000</u>	<u>6,200,000</u>

**R. EMISIÓN DE OBLIGACIONES:** (Continuación)

Durante el año 2015, la Compañía cargó US\$536,667 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
2015	27%	800,000	(800,000)	
2016	33%	1,000,000		1,000,000
2017	40%	1,200,000		1,200,000
		3,000,000	(800,000)	2,200,000

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

**S. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO:**

Institución Financiera	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre del	
				2015	2014
Premium International LTD.	16/05/2014	16/05/2019	12%	(1) 3,415,000	3,450,000
				3,415,000	3,450,000

(1) 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 2019. Durante el año 2015, la Compañía realizó un abono de capital de US\$35,000 y provisionó US\$172,029 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.

**T. PROVISIONES LABORALES:**

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Jubilación patronal	(1) 47,467	42,301
Indemnización por desahucio	(2) 14,764	8,699
	62,231	51,000

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

**T. PROVISIONES LABORALES:** (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	42,301	
Provisión estimada	7,278	42,301
Pérdidas (Ganancias) reconocidas enl ORI	<u>(2,112)</u>	
Saldo final al 31 de diciembre	<u>47,467</u>	<u>42,301</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	8,699	
Provisión estimada	7,912	8,699
Pérdidas (Ganancias) reconocidas en ORI	(768)	
Beneficios pagados a empleados	<u>(1,079)</u>	
Saldo final al 31 de diciembre	<u>14,764</u>	<u>8,699</u>

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.

A continuación detallamos las hipótesis actuariales y las variables demográficas aplicadas para el cálculo:

<u>Hipótesis Actuariales:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa de descuento:	6%	7%
Tasa de incremento salarial:	3%	3%
Tasa de incremento de pensiones:	2.00%	2.50%
Tabla de rotación:	11.80%	11.80%
Tasa de mortalidad:	TM IESS 2002	TM IESS 2002
 <u>Variables Demográficas:</u>		
Menores a 10 años:	81	85
Nómina salarial mensual:	45,946	49,402
Nómina salarial anual:	551,357	592,820
Edad promedio en años:	34	33
Tiempo de servicio promedio en años:	3	3

U. **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%.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

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

El 13 de agosto 2015 el Accionista Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS aporta la cantidad de US\$100,000, con el objeto de fortalecer la situación patrimonial de la Compañía; será destinado para realizar futuros aumentos de capital.

**Otros resultados integrales:** Incluyen el efecto de las ganancias en los cálculos actuariales.

**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.

V. **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Habitaciones	3,514,297	3,437,806
Otros departamentos	93,129	104,138
	3,607,426	3,541,944
Comidas y bebidas	1,087,367	1,171,286
Intereses ganados	59,606	216,779
	<b>4,754,399</b>	<b>4,930,009</b>

**W. COSTOS DE VENTA:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Habitaciones	648,475	588,006
Comidas y bebidas	588,730	641,055
Otros departamentos	29,056	28,207
Administrativo y hotelería	2,156,577	1,978,036
	<b>3,422,838</b>	<b>3,235,304</b>

**X. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gastos de oficina	122,680	228,353
Servicios especializados	78,491	61,297
Depreciaciones y amortizaciones (1)	202,603	490,402
	<b>403,774</b>	<b>780,052</b>

(1) Corresponde a US\$185,599 por depreciación de activos fijos (Ver Nota J (2)) y US\$17,004 por amortización de intangibles (Ver Nota M (1)).

**Y. GASTOS FINANCIEROS:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Intereses por emisión de obligaciones (1)	708,696	598,000
Intereses por préstamos	47,018	
Otros gastos bancarios	80	124
	<b>755,794</b>	<b>598,124</b>

(1) Corresponden a US\$536,667 reconocidos como gastos financieros por intereses de la Emisión de Obligaciones (Ver Nota R) y US\$172,029 por préstamo con Premium International LTD. (Ver Nota Q (2))

**Z. 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:

**Z. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD:** (Continuación)

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Utilidad del ejercicio:		133,953	151,380
15% Participación a trabajadores	(1)	(20,093)	(22,707)
		<b>113,860</b>	<b>128,673</b>

(1) Ver registro en **Nota P.**

**AA. 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 Reformatoria 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 2015, la Compañía registra un pasivo y un gasto por concepto de este impuesto. A continuación de detalla la base para el cálculo correspondiente:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Utilidad del ejercicio después participación a trabajadores:		113,860	128,673
(+) Gastos no deducibles locales:		111,405	97,634
(+) Gastos no deducibles del exterior:		172,028	232,812
(-) Amortización pérdida de años anteriores		(99,323)	(114,780)
Base imponible:		297,970	344,339
22 % Impuesto a la Renta	(1)	<b>65,553</b>	<b>75,755</b>
Anticipo superior al impuesto causado		<b>104,865</b>	<b>111,383</b>

**AA. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

- (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 a efectuarse en el momento del pago:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Anticipo determinado superior al impuesto causado		
Saldo del anticipo pendiente de pago	77,697	80,489
Retenciones del ejercicio	(79,941)	(77,697)
Crédito tributario años anteriores	(154,293)	(178,937)
Crédito tributario a favor del contribuyente	<b>(156,537)</b>	<b>(176,145)</b>

**BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes relacionadas:

**1. Prestación de servicios:**

	<b>Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del</b>		
	<b>2015</b>		<b>2014</b>
	<b>Valor</b>	<b>No. Trans.</b>	<b>Valor</b>
Grupo Empresarial Amazonas	68,918	57	52,015
Citybox Mini Bodegas C.A	288	2	
Colcordes	777	7	1,852
	<b>69,983</b>	<b>66</b>	<b>53,867</b>

**2. Contratación de servicios:**

	<b>Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del</b>		
	<b>2015</b>		<b>2014</b>
	<b>Valor</b>	<b>No. Trans.</b>	<b>Valor</b>
Citybox Mini Bodegas C.A:	3,600	12	
	<b>3,600</b>	<b>12</b>	

**BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

**3. Préstamos recibidos:**

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del	
	2015	2014
	Valor	No. Trans.
Grupo Empresarial Amazonas	1,998,356	1
	<b>1,998,356</b>	<b>1</b>

**4. 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	
	2015	2014
Sueldos y salarios	102,792	134,860
Beneficios sociales	22,560	26,030
Bonificaciones	363	211
Provisión de vacaciones y bonificaciones	4,298	
	<b>130,013</b>	<b>161,101</b>

**CC. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2015, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas 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 en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 15,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

**CC. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

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 el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe Integral de Precios de Tránsito, debido a que durante el año 2015, 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.

**DD. GARANTIAS OTORGADAS:**

<b>Beneficiario</b>	<b>Descripción de la garantía</b>
Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. – TAGSA	Corresponde a una Garantía por US\$1,639 de fiel cumplimiento de los compromisos contractuales por el uso de la infraestructura aeroportuaria para el desarrollo de las actividades relacionadas con nuestra operación, la recepción y atención a huéspedes del Hotel Courtyard By Marriott que ingresan y salen de la ciudad a través del aeropuerto.

**EE. CONTRATOS SUSCRITOS:**

<u>Contratante</u>	<u>Fecha</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Objeto</u>	<u>Extinción</u>	<u>Canon Mensual</u>
Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. – TAGSA	26/03/15	2 Años	Uso de la Infraestructura aeroportuaria para el desarrollo de las actividades relacionadas con su operación, recepción y atención a huéspedes del Hotel Courtyard Marriott que ingresan y salen de la ciudad a través del Aeropuerto. El espacio a utilizar se encuentra junto a los estanques ornamentales de la Terminal de Pasajeros o podrá utilizar un estacionamiento de la playa de parqueos para esperar la llegada de sus huéspedes.	26/03/17	US\$365.93 mensuales, más el impuesto al valor agregado vigente a la emisión de la factura por parte de TAGSA. El valor mensual se pagara por mes anticipado, dentro de los diez primeros días de cada mes.

**FF. 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 2015.

**SECCIÓN III**

---

**ASUNTOS REQUERIDOS EN LA LEY DE MERCADOS DE VALORES**

**ASUNTOS REQUERIDOS EN LA LEY DE MERCADOS DE VALORES**

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

El 18 de marzo del 2016 hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre los estados financieros de **SOROA S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2015. 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 2015 y para 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**

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana  
Edificio The Point P. 25, Ofi. 2509  
Teléfono: +593 (4) 3728370

**Quito**

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

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 2016.

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 30 de julio del 2015 y, lo del segundo semestre el 19 de enero del 2016, 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:** OHM & CO. emitió su dictamen como auditor externo el 18 de marzo del 2016. La Administración aún no presenta esta información al organismo de control.
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:** La Administración considera que la información que reporta es suficiente y comprensible para los actores que tienen relación con su negocio. 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 2015 se venció el pago de la primera cuota de la obligación Clase A. El pago fue de US\$ 800,000 que corresponde al 20% del total de la obligación emitida.

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

Los recursos fueron obtenidos y utilizados en períodos anteriores y, su destino fue para capital de trabajo y sustitución de pasivos. Durante el período de nuestro examen, se encuentra en la 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 no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

OHM&Co.

18 de marzo del 2016  
Registro de Mercado de Valores  
No.2012-2-14-00078  
Guayaquil, Ecuador



Chafick Mahauad  
Licencia Profesional  
No. 1037-14-1327366