

SOROA S.A.

Por el año terminado al 31 de diciembre del
2017, con opinión de los auditores
Independientes.



Av. de los Shyris N34-40 y
República de El Salvador,
Edificio Torre, 8vo. Piso
Teléfonos (593) 2 333 966
3 332 371
www.ell.com.ec

Audit - Tax - Advisory

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
SOROA S.A.

Opinión con salvedades

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **SOROA S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto los efectos de los asuntos descritos en la sección fundamentos de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la **SOROA S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos de la opinión

Como se menciona en la Nota K (1) a los estados financieros, la Compañía adoptó el procedimiento requerido por la Intendencia de Mercado de Valores para la presentación de sus derechos fiduciarios en el Fideicomiso Biva Towers 2, mediante el cual registró los activos (Nota J (1)) y pasivos (Nota I) reportados al 31 de diciembre de 2017 por el Fideicomiso, eliminando su valor patrimonial neto presentado en la cuenta de derechos fiduciarios; no fueron ajustados aplicando el método de participación establecido por la Administración para la valoración de estas inversiones. Como consecuencia, la Compañía reporta bienes inmuebles y pasivos financieros cuya propiedad y obligación pertenecen al patrimonio autónomo del Fideicomiso, respectivamente. Adicionalmente, este tratamiento contable no fue aplicado para los derechos fiduciarios que la Compañía mantiene en Fideicomiso Mercantil de Administración "Las Torres" y Fideicomiso Mercantil de Administración "Fideicomiso Soroa S.A." que, al 31 de diciembre de 2017, reportan saldos por US\$7,982.05 y US\$1,168,555.90, respectivamente. Esta práctica incumple el principio de congruencia establecido en el párrafo CC22 del Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) respecto al uso de los mismos métodos para las mismas partidas. Adicionalmente no se consideró la reestructuración de los estados financieros tal como lo establece la NIC 8, en su párrafo número IN7, por lo que los estados financieros no se presentan comparativos con el año 2016.

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía mantiene un saldo en aporte para futura capitalización por US\$434,450, de cual no se nos ha proporcionado el acta de accionistas que formalice la intención para realizar dicho incremento de capital en el corto plazo, por lo mencionado el valor no cumple con las condiciones para ser clasificado como un instrumento de patrimonio, sobrevolando por lo tanto este grupo de cuentas y subvalorando el pasivo.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existen. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.



Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno. Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la gerencia.
- Establecimos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la gerencia y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsiguientes que permitan una presentación razonable.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

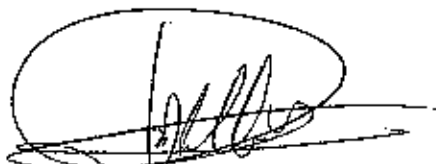
Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Ell-Ec Auditores S.A.

Quito abril 27, 2018
Registro No. 680

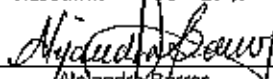
Nancy Proaño
Licencia No. 29431

		Al 31 de diciembre del	
	Notas	2017	2016
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	E	1,201,830.52	846,580.21
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	F	23,754.58	22,887.75
Cuentas por cobrar comerciales	G	207,772.91	249,536.84
Activos por impuestos corrientes	H	213,090.76	208,667.05
Otros activos corrientes	I	91,565.06	91,441.12
		<u>1,737,813.83</u>	<u>1,419,112.97</u>
Activo no corriente			
Propiedades y equipos	J	13,868,429.48	169,075.10
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		-	1,839.36
Derechos fiduciarios	K	1,197,028.56	13,576,079.46
Otros Activos No Corrientes	L	1,218,688.81	-
		<u>16,284,146.85</u>	<u>13,746,793.92</u>
TOTAL ACTIVO:		<u>18,021,960.68</u>	<u>15,165,906.89</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar proveedores	M	240,498.61	483,269.73
Obligaciones con la Administración Tributaria	N	50,405.37	124,520.18
Pasivos por beneficios a empleados	O	124,014.17	134,396.30
Otros pasivos corrientes	P	456,275.09	288,267.03
Porción corriente de emisión de obligaciones	Q	4,000,000.00	1,200,000.00
		<u>4,871,193.24</u>	<u>2,230,453.24</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones emitidas	Q	-	4,000,000.00
Obligaciones financieras a largo plazo	R	5,807,823.52	4,224,462.22
Obligaciones por Beneficios a Empleados	S	86,705.95	58,331.85
Pasivos por Impuestos Diferidos	T	333,953.06	-
Otros pasivos no corrientes	U	1,560,290.68	-
		<u>7,788,773.21</u>	<u>8,282,794.07</u>
Patrimonio			
Capital social		4,950,000.00	4,950,000.00
Aportes para futuras capitalizaciones		434,650.00	434,650.00
Reserva legal		3,390.73	3,390.73
Otros resultados Integrales		1,289,269.52	21,006.00
Resultados acumulados		<u>(1,315,316.02)</u>	<u>(756,387.15)</u>
	V	<u>5,361,994.23</u>	<u>4,652,659.58</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		<u>18,021,960.68</u>	<u>15,165,906.89</u>


José Antonio Cevallos
Gerente General

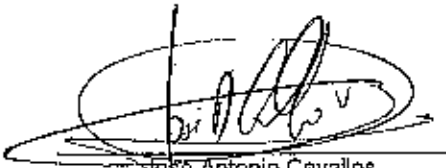
Contadores Públicos Asociados

ALJOMAR & CO. S. A.

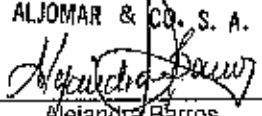

Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Expresado en USDólares)

	Notas	Años terminados al	
		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Ingresos por actividades ordinarias	W	4,385,779.94	4,204,711.43
Costos de venta	X	(3,403,247.95)	(3,285,867.71)
Utilidad bruta		982,531.99	918,843.72
Gastos administrativos	Y	(587,769.97)	(646,132.76)
Utilidad operacional		394,762.02	272,710.96
Gastos financieros	Z	(572,878.18)	(651,812.51)
Otros gastos		(774.44)	(239,631.72)
Otros ingresos		15,594.13	804,896.26
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades		(163,296.47)	186,162.99
Participación de trabajadores en las utilidades	AA	-	(27,924.45)
Impuesto a la renta	BB	(67,989.90)	(98,274.92)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		(231,286.37)	59,963.62
Otros resultados integrales			
Revaluación Propiedad, Planta y Equipos		1,268,263.52	-
Ganancias actuariales		-	18,126.00
Resultado integral del ejercicio		1,036,977.15	78,089.62



José Antonio Cevallos
Gerente General

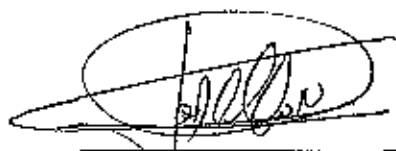
Contadoras Públicas Asociadas
ALJOMAR & CO. S. A.

 Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

	Notas	Capital social	Aporte futura capitalización	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados			Total Patrimonio
						Ajustes por adopción NIIF primera vez	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total Resultados acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2016		4,950,000.00	378,500.00	3,390.73	2,880.00	49,980.26	(866,331.03)	(816,350.77)	4,518,419.96
Utilidad integral del ejercicio		-	-	-	18,128.00	-	59,983.62	59,983.62	78,089.52
Aumento futuras capitalizaciones		-	55,150.00	-	-	-	-	-	55,150.00
Saldo al 31 de diciembre del 2016	V	4,950,000.00	434,650.00	3,390.73	21,006.00	49,980.26	(808,387.41)	(758,387.15)	4,652,859.58
Pérdida neta del ejercicio		-	-	-	-	-	(231,286.37)	(231,286.37)	(231,286.37)
Utilidad Integral del ejercicio		-	-	-	1,288,283.52	-	-	-	1,288,283.52
Ajuste depreciación acumulada de propiedades y equipos por el año 2015 y 2016		-	-	-	-	-	(327,842.50)	(327,842.50)	(327,842.50)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	V	4,950,000.00	434,650.00	3,390.73	1,289,268.52	49,980.26	(1,365,256.28)	(1,315,316.02)	5,361,594.23

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S. A.
Alejandra Ramos
Alejandra Ramos
Aljamar & Co. S.A.
Contadora

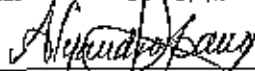
José Antonio Cavallios
José Antonio Cavallios
Gerente General

		Años terminados al	
		31 de diciembre de	
	Notas	2017	2016
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Efectivo recibido de clientes		4,422,646.63	4,159,029.64
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(3,790,953.03)	(3,171,895.93)
Impuesto a la renta	BB	(67,989.90)	(98,274.92)
Gastos financieros y otros	Z	(572,878.18)	(651,812.51)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(9,174.48)	237,046.28
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Inversión en certificados de depósito	F	(23,754.58)	-
Devolución de Inversión en certificados de depósito	F	22,887.75	299,005.03
Adiciones de Propiedades y equipos	J	(18,269.88)	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(19,136.51)	299,005.03
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pago de las obligaciones emitidas	Q	(1,200,000.00)	(1,000,000.00)
Préstamo de Obligaciones financieras largo plazo	R	1,680,000.00	774,462.22
Pago de Obligaciones financieras largo plazo	R	(96,638.70)	-
Aportes de accionistas para futuras capitalizaciones	V	-	50,150.00
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento		383,361.30	(189,387.78)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO		355,050.31	366,663.53
Saldo del efectivo al inicio del año		846,580.21	479,916.68
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		1,201,630.52	846,580.21


José Antonio Cevallos
Gerente General

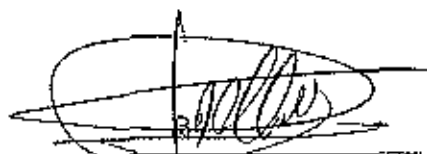
Contadoras Edilicias Asociadas

ALJOMAR & CO. S. A.



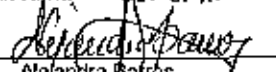
Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

Notas	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	(231,286.37)	59,963.62
Partidas conciliatorias:		
Provisión para cuentas Incobrables	G 695.55	1,499.39
Depreciación de activos fijos	J 335,142.15	185,599.32
Pérdidas en derechos fiduciarios, neto	K -	153,448.43
Ganancias en derechos fiduciarios	K -	(77,177.14)
Provisión de intereses Premium	R -	142,213.69
Provisión de intereses Grupo Empresarial Amazonas	R 37,875.00	-
Provisión de intereses Emisión de obligaciones	R 29,166.70	459,333.35
Provisión de intereses Versel	R 56,148.54	50,149.10
Provisión de intereses Blue Crossway	R 10,171.22	164,221.33
Provisiones laborales	S 35,834.15	16,613.05
Provisión impuesto a la renta del ejercicio	BB 67,989.90	96,274.92
Provisión participación a trabajadores	AA -	27,924.45
	<u>341,736.84</u>	<u>1,282,063.51</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento (Disminución) en cuentas por cobrar comerciales	41,321.92	(47,181.18)
Aumento (Disminución) en otras cuentas deudoras	(4,560.27)	222,695.06
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar proveedores	(242,771.12)	33,827.89
Disminución en otras cuentas acreedoras	(144,901.85)	(1,254,359.00)
	<u>(350,911.32)</u>	<u>(1,045,017.23)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(9,174.48)</u>	<u>237,046.28</u>


José Antonio Cavallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados

ALJOMAR & CO. S. A.



Alejandra Satrio
Aljomar & Co. S.A.

Contadora

SOROA S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros

Año terminado
Al 31 de diciembre del 2017

SOROA S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2017

INDICE DE CONTENIDO	Página
SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 4
SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 – 52
SECCIÓN III: INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS	
Asuntos requeridos en la Ley de Mercado de Valores	53 – 57

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
No.	-	Número
R.O.	-	Registro Oficial
IASB	-	<i>International Accounting Standards Board</i>
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

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA

SECCIÓN II

ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN III

ASUNTOS REQUERIDOS EN LA LEY DE MERCADOS DE VALORES

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.

Declaración de cumplimiento:

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Comité Internacional para Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), antes citadas.

Fuentes de financiamiento público:

SOROA S.A., desde el año 2011 ha incursionado en el mercado bursátil, al 31 de diciembre del 2017 registra un saldo de obligaciones pendientes de pago, por lo cual mantiene su inscripción en el registro del Mercado de Valores. A continuación un resumen de esas obligaciones:

A. SOROA S.A.: (Continuación)

Nombre	Resolución Aprobatoria	Tipo	Monto Autorizado (US\$)	Saldo Capital al 31 de diciembre del 2017 (US\$)	Última Calificación /Calificadora
Emisión de Obligaciones	SC-IMV-DJMV-DAYR-G-12-000428, 25 de enero de 2012	Clase A	4,000,000.00	-	A+ (20/01/2017)
		Clase B	4,000,000.00	(1) 4,000,000.00	
		Total		8,000,000.00	4,000,000.00

(1) Al 31 de diciembre de 2017, el saldo fue reclasificado a porción corriente para ser cancelado durante el año 2018.

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 en números decimales.

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 08.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006.

En cumplimiento con estas disposiciones establecidas por la entidad mencionada, **SOROA S.A.** adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en 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.

Las políticas contables aplicadas por la Administración son consistentes con las aplicadas en años anteriores, incluyendo las nuevas normas e interpretaciones que es obligatoria su implementación para los periodos que se inicien en o después del 1 de enero del 2017. 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.

A. SOROA S.A.: (Continuación)

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 que se adjuntan, fueron emitidos por la Administración con las autorizaciones correspondientes el 12 de febrero del 2018, los mismos que serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la gerencia de **SOROA S.A.**, serán aprobados sin modificación.

Medición:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 han sido presentados en base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por: los derechos fiduciarios que se miden al valor patrimonial proporcional y las provisiones por beneficios a empleados que se miden en base al método actuarial de costo unitario proyectado.

El método de valor proporcional: es el importe que permite reconocer la parte del inversor en los resultados del periodo de la receptora, aumentando o disminuyendo el valor en libros de la inversión contra resultados del periodo del inversor.

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 2017, 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 periodo corriente, en cumplimiento de lo establecido en los párrafos 38 y 38A de NIC-1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

A. SOROA S.A.: (Continuación)

Negocio en Marcha:

La economía ecuatoriana se recupera al finalizar el año 2017, principalmente debido al repunte en el consumo privado y a la recuperación de las exportaciones. Sin embargo, es preciso esperar al resultado de las medidas anunciadas por el nuevo gobierno para impulsar la reactivación económica.

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 considera que mantiene la capacidad para continuar como negocio en marcha y que, las dificultades que afectan la economía del país y a sus actores, pueden ser superadas con una adecuada y continua planificación gerencial, por lo que no tiene la intención ni la necesidad de liquidar anticipadamente de forma importante sus operaciones. Los principales indicadores y la evaluación de los riesgos financieros del negocio se analizan en la Nota D "Gestión de Riesgo Financiero".

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.

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

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

1. Efectivo y equivalentes de efectivo:

NIC 7 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, que sean fácilmente convertibles en efectivo, 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.

2. Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de 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, cuentas por pagar proveedores y otros.

2.1. Activos financieros:

Presenta los 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:

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

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. 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 utilizando una cuenta correctora 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 NIC 18.

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

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 revertir 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. La Administración no considera la necesidad de constituir una provisión mayor a la registrada.

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. 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. En el período que se reporta, la Compañía no ha identificado indicios que existan pérdidas por deterioro en el valor de sus activos financieros.

Baja en cuentas:

Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;

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

- 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:

Presenta los 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.

Obligaciones financieras: Se registran a su valor nominal 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 las cuentas por pagar a 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 fondos, bienes o servicios, según los términos contractuales; se miden a su valor nominal y de ser aplicable, se miden 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 período correspondiente.

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

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar proveedores 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.

Obligaciones emitidas: 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:

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.

3. Activos fijos:

Como lo establece el párrafo 7 de 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.

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

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden muebles y enseres, equipos de computación y comunicación, instalaciones, edificios 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. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor para estos activos.

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 gastos 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. A la fecha que se reporta, las estimaciones de vida útil de los bienes son consistentes con el año anterior. 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%
Edificios	20	5%
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. 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, a excepción del edificio que por su cuantía se consideró el 10% de valor residual esto de acuerdo al estudio de revalorización realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

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

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.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía dispuso de información fiable para ajustar sus inversiones, por ello, para el año 2016 aplica el Método de Participación sobre estas, reconociendo los ajustes derivados de esta aplicación contra resultados del ejercicio.

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 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.

Quando 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 a la renta en base a los lineamientos establecidos en las normas tributarias, con cargo a resultados del ejercicio. Los cargos por impuestos 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)

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 período 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 para la Compañía 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 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 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 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)

9. Ingresos por actividades ordinarias:

Los ingresos por 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.

9.1 Prestaciones de servicio:

Como lo establece el párrafo 20 de 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 NIC 18, los ingresos por 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. Otros resultados integrales:

El párrafo 7 de NIC 1 define que se reconocerá como resultado integral todos los ingresos o gastos que se generen por sucesos diferentes a los ordinarios, los cuales no tengan relación con la actividad generadora de la Compañía.

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 NIC 1.

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:

El Comité de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), emitió nuevas normas que son de aplicación futura con facultad de aplicación anticipada. Estas nuevas normas no son de aplicación obligatoria para el periodo iniciado el 01 de enero del 2017, sin embargo se permite su aplicación anticipada. La Compañía decidió no adoptar anticipadamente dichas normas. A continuación presentamos una síntesis de estas normas:

Norma	Vigencia	Modificación importantes
NIIF 9	Enero 1, 2018	Deroga CINIIF 9, NIIF 9 versiones anteriores y NIC 39. En esta norma se establecen los principios para la información financiera respecto a los activos y pasivos financieros, con el objetivo de presentar información útil e importante para los usuarios de los estados financieros.

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

<u>Norma</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Modificación importantes</u>
		Deroga NIC 11 – NIC 18 – CINIIF 13 – CINIIF 15 – CINIIF 18 y SIC 31.
NIIF 15	(1) Enero 1 2018	Establecer los principios para la presentación de información útil e importante a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los "ingresos por actividades ordinarias" y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente. Se establece el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias a través de cinco (5) pasos (a) Identificación del contrato con el cliente (b) Identificación de las obligaciones de desempeño (c) Determinación del precio de la transacción (d) Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato y (e) Reconocimiento de ingresos en la medida que se satisface una obligación de desempeño.
		Deroga NIC 17 – CINIIF 4 – SIC 15 y SIC 27.
NIIF 16	Enero 1, 2019 (*)	Establecer los principios para el reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar de los arrendamientos, con el objetivo de garantizar que tanto arrendatario como arrendador facilitan información relevante que representa una imagen fiel de dichas operaciones.
		Deroga la NIIF 4. Establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre los contratos de seguro que estén dentro del alcance de esta norma, con el objetivo de proporcionar información relevante que represente fidedignamente a estos contratos, con el fin de proporcionar una base que permita a los usuarios de los estados financieros, evaluar los efectos de dichos contratos en los estados financieros.
NIIF 17	Enero 1, 2021	Se aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso, en la baja en cuentas de un activo o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.
CINIIF 22	Enero 1, 2018	

(*) Se permite la aplicación, pero si también se aplica NIIF 15.

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

- (1) La Compañía adoptará esta nueva norma en la fecha requerida, esto es, 1 de enero de 2018, siendo el año 2017 su año de transición. Considerando el importante efecto normativo de NIIF 15 y que reemplazará toda otra norma de ingresos vigente, a la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existe un efecto prospectivo y retrospectivo de la aplicación de esta norma.

En aplicación de los métodos de transición que ofrece el párrafo C3 de NIIF 15, la Compañía aplicará la opción del literal b), registrando el efecto acumulado por aplicación retrospectiva a la fecha inicial de aplicación. Sin embargo, la Administración considera que los efectos cuantitativos del impacto en los estados financieros comparativos, (31 de diciembre de 2017), no son significativos. Los servicios contratados se reconocen como ingresos de acuerdo con los términos contractuales de contraprestación de servicios, por lo tanto, no se espera un cambio significativo con relación a la metodología anterior.

Con relación al impacto en controles y procedimientos, la Compañía implementará los ajustes necesarios a sus procesos de facturación para ajustarse cabalmente a la aplicación de la Norma. La Administración considera que estos ajustes serán menores.

D. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO:

La eficiencia financiera de la Compañía se la consigue con una adecuada administración de los riesgos. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a cargo la administración de estos riesgos de acuerdo a políticas establecidas, que proporcionan los lineamientos para su manejo. A continuación se presenta los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades que desarrolla la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los 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. A continuación el análisis de los principales riesgos financieros:

D. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

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 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 financieras con diferentes entidades y las obligaciones emitidas con terceros. La Compañía al 31 de diciembre del 2017, mantiene obligaciones que le representen cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

Al final del período 2017 el mercado financiero presentó una moderada volatilidad de las tasas activas referenciales de interés *—utilizada como referencia para establecer la tasa de interés en las obligaciones financieras—*, la cual durante el año 2017 es 7.83% (8.10% para el año 2016), esta tasa disminuyó en 0.27% en comparación con el año inmediato anterior.

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.

D. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

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.**

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras local; a continuación un detalle de estas entidades y sus respectivas calificaciones de riesgo:

Entidad financiera	Calificación	
	2017	2016
Banco Amazonas S.A.	AA+	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA
Banco Bolivariano S.A.	AAA-	AAA-

Fuente: Página Web de cada institución financiera.

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 con diferentes plazos, lo que permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente y en forma prolongada.

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.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía presenta Capital de trabajo negativo por **US\$3,133,411.57** (negativo US\$811,340.27 para el año 2016). Se evidencia una importante recuperación, la cual se origina principalmente por el aumento de la porción corriente por emisión de obligaciones.

D. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

El capital de trabajo negativo, afecta los indicadores financieros de liquidez y solvencia, lo que significa un riesgo importante en que la Compañía cuente con suficiente efectivo para cubrir sus obligaciones, tanto a corto como largo plazo. Pese a lo indicado, al cierre del ejercicio 2017 **SOROA S.A.** ha cumplido con los pagos a sus obligacionistas financieros. La dirección mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios para optimizar la asignación de pagos a proveedores con saldos vencidos. Para el año 2018, la Administración, seguirá aplicando controles estrictos con el fin de mejorar los indicadores financieros de la Compañía.

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 2017 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 financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Préstamos y obligaciones financieras	9,807,823.52	9,424,462.22
Cuentas por pagar comerciales	240,498.61	483,269.73
Cuentas por pagar a relacionadas y otras	914,132.25	211,943.53
Otras cuentas por pagar corto y L/P	1,697,512.05	393,571.83
	12,659,966.43	10,513,247.31
Efectivo y equivalentes de efectivo	(1,201,599.00)	(846,580.21)
Deuda neta	11,458,367.43	9,666,667.10
Total patrimonio neto	5,361,962.07	4,652,659.58
	16,820,329.50	14,319,326.68
Ratio de apalancamiento	68.12%	67.51%

E. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Caja		9,200.00	7,000.00
Banco locales	(1)	1,192,430.52	739,580.21
Certificados de depósito		-	100,000.00
		1,201,630.52	846,580.21

(1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas corrientes de varios bancos, estos valores son de libre disponibilidad. A continuación el detalle de los saldos de cada una de las cuentas bancarias:

		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Banco Amazonas Cta. 3501064865		39,439.13	15,771.89
Banco de Guayaquil Cta. 3832910		69,905.71	57,269.04
Banco del Pichincha Cta. 3441793404		96,693.52	8,142.02
Banco Amazonas Cta. FF&E 100303		382,459.03	533,967.17
Banco Pichincha Cta. Ahorro 2203845039		560,031.52	-
Transferencias y cuentas en tránsito		4,909.27	2,501.07
Banco Amazonas Cta. 3501058032		38,152.21	119,957.20
Banco Bolivariano Cta. 2375214		840.13	1,971.82
		1,192,430.52	739,580.21

F. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO:

Corresponden a inversiones en certificados de depósitos contratadas con entidades bancarias locales, las mismas que se registran a corto plazo o largo plazo, dependiendo de la fecha de vencimiento pactada en cada inversión. A continuación el detalle:

Banco Emisor	Plazo días	Fecha		%	Al 31 de diciembre del	
		Emisión	Vto.		2017	2016
Banco Pichincha	371	12/12/2016	18/12/2017	3.75%	-	22,887.75
Banco Pichincha	371	18/12/2017	24/12/2018	3.75% (1)	23,754.58	-
Total inversiones mantenidas hasta su vencimiento (corto plazo)					23,754.58	22,887.75

(1) Corresponde a una inversión mantenida como garantía a favor de Corporación Favorita, para garantizar la compra de suministros, materiales y alimentos, para el desarrollo de las actividades relacionadas con la operación del Hotel Courtyard By Marriott.

G. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Cientes no relacionados	(1)	158,460.55	204,511.80
Otras cuentas por cobrar		55,874.02	50,296.81
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(6,561.66)	(5,271.77)
		207,772.91	249,536.84

(1) Corresponde al saldo por cobrar a varios clientes, provenientes de la prestación de servicios. A continuación el detalle de los clientes que corresponde este saldo:

	2017	2016
Expedia INC	23,374.61	27,468.69
American Airlines INC	152.50	25,479.24
AR Visa, Visa Card	7,946.84	11,038.93
Latin America Voyage Latvoyage CIA. LTDA	7,671.97	-
AR Amex, Amex Card	11,478.69	-
Nestle Ecuador S.A.	10,820.13	657.31
Procesadora Nacional de Alimentos C.A.	12,176.55	1,152.30
Kimberly Clark Ecuador S.A.	101.82	6,192.17
Viajes el Corte Inglés S.A.	5,859.00	56,989.40
Brand Chanel Cía. Ltda.	-	5,338.20
Liderazgo Capacitación y Consultoría	-	6,713.72
Medicina para el Ecuador mediecuador	10,016.43	-
Varios	92,236.62	63,481.84
(i)	158,460.55	204,511.80

(i) Para el año 2017, los saldos de cartera por edad de vencimiento son como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
Edad de vencimiento	Porcentaje del total	2017	2016
Menores a 30 días	74.85%	118,606.36	134,685.28
Entre 31 a 60 días	17.07%	27,049.04	43,390.85
Entre 61 a 90 días	1.40%	2,215.61	16,950.18
Entre 91 a 120 días	0.38%	602.17	7,625.99
Entre 121 a 150 días	0.29%	455.90	1,859.50
Mayores a 150 días	6.02%	9,531.47	-
		158,460.55	204,511.80

G. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES: (Continuación)

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

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Saldo inicial	(5,271.77)	(5,428.00)
Provisión del año	(1,543.43)	(1,499.39)
Castigos y reversos	253.54	1,655.62
Saldo final	(6,561.66)	(5,271.77)

H. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Crédito tributario Imp. Renta	(1)	175,249.69	146,951.40
Crédito tributario IVA		-	26,898.01
Crédito tributario Retenciones IVA		37,841.07	34,817.64
		213,090.76	208,667.05

(1) Corresponde a las retenciones recibidas de clientes las mismas que fueron aplicadas en la liquidación del impuesto a la renta del ejercicio. Ver proceso de liquidación del impuesto por pagar en Nota BB (1).

I. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Préstamos a empleados	9,874.25	4,397.26
Anticipo a proveedores	-	988.87
Otros pagos anticipados	72,273.28	76,246.72
Permisos y licencias	9,417.53	9,808.27
	91,565.06	91,441.12

J. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Los movimientos realizados en los años 2017 y 2016, de los reconocidos como activos fijos, es el siguiente:

Movimiento del año 2017:

	Saldo al 01/01/2017	Ajustes y/o Reclasif.	Adiciones	Reevalúo	Saldo al 31/12/2017
Terranos	- (1)	1,274,165.28	(1)	140,286.40	1,414,433.68
Edificios	- (1)	11,467,487.49	(1)	1,517,968.44	12,985,455.93
Equipos de computación	232,667.39	-	4,515.84	-	237,183.23
Equipos de comunicación	40,706.26	-	-	-	40,706.26
Equipos de oficina	12,748.44	-	-	-	12,748.44
Muebles y enseres	1,333,665.75	-	-	-	1,333,665.75
Maquinarias y equipos	-	-	4,226.11	-	4,226.11
Instalaciones	17,286.00	-	-	-	17,286.00
Equipos de seguridad	-	-	9,527.73	-	9,527.73
	1,637,073.84	12,741,652.77	18,269.68	1,658,236.84 (2)	16,055,233.13
Depreciación acumulada	(1,487,996.74)	(423,204.90)	(239,579.75)	(56,020.26) (3)	(2,196,803.65)
	169,075.10	12,318,447.87	(221,310.07)	1,602,216.58 (4)	13,865,429.48

(1) AL 31 de diciembre de 2017, éste aumento corresponde a la transferencia de derecho y dominio de unas propiedades (bienes inmuebles) por US\$12,741,652.77 del "Fidelcomiso Soroa S.A." a la Compañía, estas propiedades fueron revalorizadas por un total de US\$1,658,236.84 según informe del perito tasador.

(2) 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. Durante el año 2017 se realizó ciertas compras de bienes para uso del Hotel que fueron registrados como activos.

(3) Durante el año 2017, la Compañía registró US\$718,804.91 por concepto de depreciación de activos fijos, con cargo a gastos del ejercicio.

(4) Al 31 de diciembre de 2017, se presentará en Otros Resultados Integrales el valor de US\$1,268,263.52, determinado como sigue:

J. PROPIEDADES Y EQUIPOS: (Continuación)

Elementos	***Expresado en (US Dólares)***		
	Valor en libros	Valor comercial	Reevaluó
Terreno	1,274,165.28	1,414,433.68	140,268.40
Edificios	11,467,487.49	12,985,455.93	1,517,968.44
Sub-total	12,741,652.77	14,399,889.61	1,658,236.84
Depreciación acumulada *	(423,204.90)	-	(56,020.26)
Valor neto	12,318,447.87	14,399,889.61	1,602,216.58
		Rec. Impuesto Diferido	(333,953.06)
		Total Otros Resultados Integrales	1,268,263.52

Movimiento del año 2016:

	Saldo al 01/01/2016	Ajustes y/o Reclasif.	Adiciones	Reevaluó	Saldo al 31/12/2016
Terrenos	-	-	-	-	-
Edificios	-	-	-	-	-
Equipos de computación	232,667.39	-	-	-	232,667.39
Equipos de comunicación	40,706.26	-	-	-	40,706.26
Equipos de oficina	12,748.44	-	-	-	12,748.44
Muebles y enseres	1,333,665.75	-	-	-	1,333,665.75
Maquinarias y equipos	-	-	-	-	-
Instalaciones	17,286.00	-	-	-	17,286.00
Equipos de seguridad	-	-	-	-	-
	1,637,073.84	-	-	(1)	1,637,073.84
Depreciación acumulada	(1,282,399.42)	-	(185,599.32)	-	(1,467,998.74)
	354,674.42	-	(185,599.32)	-	169,075.10

(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. Durante el año 2016 se realizó ciertas compras de bienes para uso del Hotel que fueron registrados como activos.

K. DERECHOS FIDUCIARIOS:

	% Part.		Al 31 de diciembre del	
			2017	2016
Fideicomiso Blue Towers 2	100	(1)	20,490.61	12,399,541.51
Fideicomiso Las Torres	100	(2)	7,982.05	7,982.05
Fideicomiso Soroa	69,72	(3)	1,168,555.90	1,168,555.90
			1,197,028.56	13,576,079.46

- (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.

Mediante el acta de la asamblea de obligacionistas de la emisión de obligaciones de **SOROA S.A.** suscrito el 7 de diciembre del 2017, resuelven conocer sobre la reforma del contrato de emisión de obligaciones referente al compromiso del Emisor de realizar la liquidación de los Fideicomisos Blue Towers dos y del Fideicomiso Las Torres.

Con fecha de 30 de julio de 2017, la Compañía realizó una reclasificación contable de US\$ 12,741,652.77 a la cuenta de Propiedades y equipos y US\$1,218,675.55 a la cuenta de Otros Activos no Corrientes, correspondiente al total de activos que mantenía el Fideicomiso Blue Tower 2, y que fueron transferidos sus derechos a **SOROA S.A.**, por solicitud de la Superintendencia de Compañías (Mercado de valores). Adicionalmente la Compañía realizó un aporte de US\$ 21,0000 y realizó un ajuste contable por US\$ 509.39.

K. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

Mediante oficio nro. SCVS-INMV-DNC-SECRA-2017-2720006571 emitido por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores Dirección Nacional de Control el 03 de abril del 2017, entre otras cosas, menciona que *"en los estados financieros de Soroa y del Fideicomiso BT2 no se evidencia la depreciación del edificio donde funciona el hotel "COURTYARD BY MARRIOTT", mismo que consta en la compañía como "Derechos Fiduciarios" y en el fideicomiso como "Propiedad de inversión" (por US\$12,7 millones). Obsérvese lo dispuesto en la Resolución N° CNV-002-2013 de marzo 18 del 2013"*.

Dicha resolución menciona en su artículo Primero: *En la contabilidad del Fideicomiso, cuando por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, éste registrará el valor de dichos activos a su valor neto, correspondiéndole al constituyente del fideicomiso mercantil, conservar dichos activos en sus estados financieros, aplicándoles a estos, la depreciación, amortización y deterioros.*

Bajo ésta premisa la Superintendencia de Compañías solicita a SOROA S.A. en una reunión mantenida el 7 de noviembre del 2017 que registre en sus libros contables el Edificio, Terreno, y los otros activos y pasivos del Fideicomiso Blue Towers 2, para de esta manera registrar la depreciación del bien desde el año 2015 que fue el ejercicio económico donde se registraron los Derechos Fiduciarios, y la depreciación acumulada al 2016 podía ser registrada contra los resultados acumulados, de igual forma el Fideicomiso debía registrar el bien en Activos Fijos y no en Propiedades de Inversión.

Con fecha 20 de noviembre del 2017 se envió un oficio a la Superintendencia de Compañías Intendencia Nacional de Mercado de Valores donde informamos que se realizaron los registros contables solicitados.

K. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

Información Financiera del "Fideicomiso Blue Towers 2":

<u>Activo</u>	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Activo Corriente	1,204,762.22	1,263,762.22
Activo No Corriente	13,934,577.40	12,755,566.10
<u>Total de activo</u>	15,139,339.62	14,019,328.32
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	421,068.46	400,068.46
Pasivo No Corriente	1,139,718.35	1,139,718.35
<u>Total de Pasivo</u>	1,560,786.81	1,619,786.81
<u>Patrimonio</u>		
Capital social	13,879,938.71	12,700,927.41
Resultados acumulados	(301,385.90)	(301,385.90)
<u>Total de Patrimonio</u>	13,578,552.81	12,399,541.51
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>	15,139,339.62	14,019,328.32

- (2) Fue constituido el 12 de septiembre del 2006, con la denominación Fideicomiso Mercantil de Administración "Las Torres", interviniendo como "Constituyente A" y "Beneficiario A" la Compañía SOROA S.A., y como "Fiduciaria" la Compañía "A.F.P.V" Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A.. El objeto del Fideicomiso es administrar y desarrollar la gestión encomendada por la parte Constituyente con arreglo a las instrucciones que le imparta en este instrumento y la que posteriormente le diere por escrito.

K. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

Información Financiera del "Fideicomiso Las Torres"

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Activo Corriente	7,586.34	7,586.34
Activo No Corriente	1,198.26	1,198.26
Total de activo	8,784.60	8,784.60
Pasivo		
Pasivo Corriente	802.55	500.00
Pasivo No Corriente	-	302.55
Total de Pasivo	802.55	802.55
Patrimonio		
Capital social	9,428.42	9,428.42
Resultados acumulados	(1,446.37)	(1,446.37)
Total de Patrimonio	7,982.05	7,982.05
Total Pasivo + Patrimonio	8,784.60	8,784.60

- (3) 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.

Mediante comunicaciones de fecha 8 de julio del 2013, suscrita por los beneficiarios, dirigida a la "Fiduciaria" Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA, se instruyó realizar la sustitución fiduciaria del "Fideicomiso Mercantil de Administración "Fideicomiso Soroa S.A.", de tal forma que la nueva Fiduciaria sea la Compañía "A.F.P.V" Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A. SOROA S.A. es beneficiaria del 69.7240%, y la compañía COLCORDES S.A. Agencia Productora de Seguros el 30.2760%.

K. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

Información Financiera del "Fideicomiso Soroa"

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Activo		
Activo Corriente	70,063.26	70,145.02
Activo No Corriente	1,488,718.66	1,664,167.16
Total de activo	1,558,781.92	1,734,312.18
Pasivo		
Pasivo Corriente	58,098.48	58,338.48
Total de Pasivo	58,098.48	58,338.48
Patrimonio		
Capital social	2,026,963.75	2,048,037.80
Resultados acumulados	(526,280.31)	(372,064.10)
Total de Patrimonio	1,500,683.44	1,675,973.70
Total Pasivo + Patrimonio	1,558,781.92	1,734,312.18

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de 2017, este valor corresponde al total de Activos del **Fideicomiso Blue Tower 2**, exceptuando el terreno y edificio y que fueron transferidos contablemente a los Estados Financieros de **SOROA S.A.**, por solicitud de la Superintendencia de compañías (Mercado de Valores) en reuniones mantenidas en el mes de julio del 2017. A continuación el movimiento de la cuenta:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Otros activos no corrientes	1,218,688.81	0.00
	1,218,688.81	0.00

M. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Proveedores	87,505.32	112,284.70
Otras	152,993.29	370,985.03
	240,498.61	483,269.73

(1) Corresponde a saldos por pagar de años anteriores que se encuentra en proceso de identificación para su respectiva liquidación.

N. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA:

		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Retenciones en la fuente IR		12,453.78	32,073.27
Retenciones en la fuente IVA		13,753.80	15,176.70
IVA en Ventas		-	43,616.31
Impuestos adeudados		24,197.79	33,653.90
Impuesto a la Renta	(1)	-	-
		50,405.37	124,520.18

(1) Para el año 2017, la Compañía optó por liquidar el impuesto a la renta. Ver proceso de liquidación del impuesto a la renta en la **Nota BB (1)**.

O. PASIVOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Aporte IESS por pagar		10,486.43	10,395.01
Fondos de reserva		8,002.57	7,642.66
Beneficios sociales		48,559.59	47,874.00
Participación de los trabajadores	(1)	-	27,924.45
Otros		56,965.58	40,560.18
		124,014.17	134,396.30

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

P. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Provisión de intereses por emisión de obligaciones	(1)	29,166.70	37,166.68
Intereses acumulados por pagar	(2)	37,875.00	-
Intereses por pagar Versel	(3)	106,297.64	50,149.10
Intereses por pagar Blue Crossway	(4)	10,171.22	59,221.33
Otras cuentas por pagar	(5)	195,101.53	66,406.42
Anticipo de clientes		70,000.00	70,000.00
Impuestos municipales		7,663.00	6,323.50
		456,275.09	288,267.03

P. OTROS PASIVOS CORRIENTES: (Continuación)

- (1) Corresponde a los intereses provisionados por la Emisión de Obligaciones - Clase B.
- (2) En esta cuenta se registran los intereses por pagar a favor de Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS. Ver Nota R (1). A continuación, el movimiento de esta cuenta:

		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Saldo inicial		-	267,007.64
Reclasificaciones	(i)	-	(164,221.33)
Pagos efectuados		-	(245,000.00)
Provisión de intereses del año	(ii)	37,875.00	142,213.69
Saldo final		37,875.00	-

- (3) Corresponde a los intereses por pagar a Versel Overseas Limited, calculados a una tasa del 7.25% de interés anual; los intereses serán cancelados al vencimiento.
- (4) Ver Nota R (2)
- (5) Incluye las 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.

Q. EMISIÓN DE OBLIGACIONES:

Detalle	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Al 31 de diciembre del		
				2017	2016	
Obligaciones en circulación clase A	(1)	16/02/2012	16/02/2017	8%	-	1,200,000
Obligaciones en circulación clase B	(2)	16/02/2012	16/02/2018	8.75%	4,000,000	4,000,000
					4,000,000	5,200,000
Porción corriente de emisión de obligaciones					(4,000,000)	(1,200,000)
					-	4,000,000

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

Q. EMISIÓN DE OBLIGACIONES: (Continuación)

Año	Porción	Vencimientos y saldos por año		
		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)	-
		<u>3,000,000</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>-</u>

Durante el año 2017, la Compañía cargó US\$ 366,000.02 a resultados del ejercicio como gastos financieros por intereses de las obligaciones emitidas. A continuación detallamos la información respectiva a las obligaciones emitidas:

Monto de la Emisión	US\$8,000,000			
Características		Monto (US\$)	Plazo	Tasa
	Serie A:	4,000,000	1,800 días	8.00 %
	Serie B:	4,000,000	2,160 días	8.75%
Pago de Capital:	Serie A: Pagos anuales; Serie B: Pago al vencimiento			
Pago de Intereses:	Pagos trimestrales			
Rescates anticipados:	No considera rescates anticipados			
Fecha de Colocación:	Serie A: 2011			
-Agente de Colocador:	Amazonas Capital Markets Casa de Valores S.A. AMACAP			
Agente Pagador:	Las obligaciones desmaterializadas serán pagadas a través de Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.			
Estructurador Financ.:	Amazonas Capital Markets Casa de Valores S.A. AMACAP			
Destino de los recursos:	1) Cancelación de los pasivos vigentes con la CFN y con ello liberar la hipoteca abierta del edificio donde funciona el Hotel Courtyard By Marriott para que a su vez se pueda proceder con la liquidación del Fideicomiso Blue Towers 2 y del Fideicomiso las Torres. 2) Financiamiento de proyectos de largo plazo. 3) Reestructuración de pasivos de la Compañía SOROA S.A.			
Resguardos de la ley:	Según lo establece la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en el artículo 11, Sección I, Capítulo II, Subtítulo I, Título III, mientras se encuentre en circulación las obligaciones, el emisor debe mantener los siguientes resguardos, obligándose a: Determinar las medidas orientadas a preservar el cumplimiento del objeto social o finalidad de las actividades, tendientes a garantizar el pago de las obligaciones a los inversionistas. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.			

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

R. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO: (Continuación)

Institución Financiera	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés		Al 31 de diciembre del	
					2017	2016
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	06/02/2017	06/02/2020	3.75%	(1)	1,120,000.00	-
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	29/12/2017	29/12/2020	7.25%	(2)	560,000.00	-
Blue Crossway	11/11/2016	16/10/2021	3.5%	(3)	3,353,361.30	3,450,000.00
Versal Overseas Limited	10/02/2016	25/01/2019	7.25%	(4)	774,462.22	774,462.22
					5,807,823.52	4,224,462.22

- (1) Corresponde a un pagaré no a la orden de US\$1,120,000.00, con una tasa de interés del 3.75% a 1080 días vista el pago del capital e intereses se realizará al vencimiento.
- (2) Corresponde al pagaré no a la orden pendiente de pago por US\$560,000.00, con una tasa de interés anual del 7.25% y un plazo de 1,080 días. El pago de capital se lo hará al vencimiento de este documento más los respectivos intereses.
- (3) Mediante carta emitida el 24 de octubre del 2016, por **Premium International LTD**, notifica a **SOROA S.A.**, la compraventa de cartera realizada a favor de **Blue Crossway S.A.**, siendo esta última la nueva acreedora de la deuda mantenida a favor de **Premium International LTD**. A continuación el detalle de los valores que conforma esta deuda:

	Al 31 de diciembre del 2017	
Capital	(i)	3,353,361.30
Intereses	(ii)	164,221.33
Pagaré a 90 días	(iii)	129,221.33
		3,353,361.30

- (i) Esta obligación tiene un plazo de vencimiento de 1,800 días, a un tasa de interés del 3.5% anual.
- (ii) Corresponde al interés por pagar a favor del **Premium International LTD.**, el mismo que fue reclasificado a la cuenta por pagar **Blue Crossway**, según carta emitida el 24 de octubre del 2016. Durante el 2017, la Compañía ha cancelado US\$190,121.33 del total de intereses por pagar. Ver **Nota P (4)**.
- (iii) Corresponde al valor al valor que la Compañía debe cancelar a **Blue Crossway**, en un plazo de 90 días, contados a partir del 11 de noviembre del 2016. Esta obligación se soporta mediante un pagaré.

R. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO: (Continuación)

- (4) Corresponde al pagare pendiente de pago por US\$774,462.22, con una tasa de interés anual del 7.25% y un plazo de 1,080 días. El pago de capital podrá hacerse mediante abonos totales o parciales en cualquier momento, los intereses serán cancelados al vencimiento de este documento.

S. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Jubilación patronal	(1)	59,008.32	42,161.57
Indemnización por desahucio	(2)	27,697.63	16,170.28
		86,705.95	58,331.85

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

	2017	2016
Saldo inicial	42,161.57	47,466.52
Provisión estimada	22,306.01	10,940.05
Reversos	(5,459.26)	-
Pérdidas (Ganancias) reconocidas en ORI	-	(16,245.00)
Saldo final al 31 de diciembre	59,008.32	42,161.57

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

	2017	2016
Saldo inicial	16,170.28	14,764.36
Provisión estimada	13,528.14	5,673.00
Pérdidas (Ganancias) reconocidas en ORI	-	(1,881.08)
Beneficios pagados a empleados	(2,000.79)	(2,386.00)
Saldo final al 31 de diciembre	27,697.63	16,170.28

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:

S. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS: (Continuación)

<u>Hipótesis Actuariales:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento:	6.75%	7.46%
Tasa de incremento salarial:	3.5%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones:	2.00%	2.00%
Tabla de rotación:	11.80%	11.80%
Tasa de mortalidad:	TM IESS 2002	TM IESS 2002
<u>Variables Demográficas:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Menores a 10 años:	74	78
Nómina salarial mensual:	47,435	48,151
Nómina salarial anual:	569,220	577,815
Edad promedio en años:	35	34
Tiempo de servicio promedio en años:	5	4

T. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

El origen del impuesto diferido corresponde a diferencias temporarias provenientes al reevaluó del edificio, tal como sigue:

Expresado en (US Dólares)				
Elementos	Valor en libros	Valor comercial	Diferencia Temporal	Tasa Impositiva (22%)
Edificios (1)	11,467,487.49	12,985,455.93	1,517,968.44	333,953.06

(1) Reevaluó del edificio se realizó en el año 2017.

U. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de 2017, este valor corresponde al total de Pasivos del Fideicomiso Blue Tower 2, que fueron transferidos contablemente a los Estados Financieros de SOROA S.A., por solicitud de la Superintendencia de compañías (Mercado de Valores) en reuniones mantenidas en el mes de julio del 2017. A continuación el movimiento de la cuenta:

U. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Otros pasivos no corrientes	1,560,290.68	0.00
	1,560,290.68	0.00

V. 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 estadounidense 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\$378,500 entregados por los accionistas y depositados en cuentas bancarias de la Compañía.

El 12 de mayo 2016 y el 18 de mayo del 2016, el Accionista Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS aporta la cantidad de US\$51,150, y US\$5,000, respectivamente, con el objeto de fortalecer la situación patrimonial de la Compañía; será destinado para realizar futuros aumentos de capital.

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.

Otros resultados integrales: Incluyen el efecto de las ganancias en los cálculos actuariales y el superávit o déficit resultado de la revalorización de propiedades y equipos. Durante el año 2017, la Compañía realizó el proceso de revalorización del edificio que mantenía en sus estados financieros el **Fideicomiso Blue Towers 2** y que después fue transferido contablemente a los estados financieros de **SOROA S.A.**

Resultados acumulados: Esta cuenta está conformada por:

	2017	2016
Ajustes por Adopción NIIF	49,980.26	49,980.26
Ajuste depreciación acumulada de propiedades y equipos por el año 2015 y 2016	(327,642.50)	-
Pérdidas y ganancias acumuladas	(806,367.41)	(866,331.03)
Resultados del ejercicio	(231,286.37)	59,963.62
Saldo final al 31 de diciembre	(1,315,316.02)	(756,387.15)

W. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Habitaciones	3,278,636.77	3,197,687.78
Otros departamentos	65,843.52	63,257.73
Comidas y bebidas	1,039,868.30	930,235.45
Otros servicios	-	10,000.00
Intereses ganados	1,430.35	3,530.47
	4,385,779.94	4,204,711.43

X. COSTOS DE VENTA:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Habitaciones	571,351.77	599,732.78
Comidas y bebidas	569,253.30	566,445.45
Otros departamentos	24,843.52	25,102.45
Administrativo y hotelería	2,237,799.36	2,094,587.03
	3,403,247.95	3,285,867.71

Y. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Depreciaciones	335,142.15	185,599.32
Honorarios profesionales y asesorías	108,721.66	96,186.11
Impuestos y contribuciones	58,260.13	74,788.94
Jubilación Patronal y Desahucio	35,834.15	22,946.00
Otros	49,811.88	266,612.39
	587,769.97	646,132.76

Z. GASTOS FINANCIEROS:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Intereses por emisión de obligaciones	366,000.00	651,696.14
Intereses por préstamos	206,749.58	-
Otros gastos bancarios	128.60	116.37
	572,878.18	651,812.51

AA. 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:

		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
(Pérdida) Utilidad del ejercicio:		(163,328.63)	186,162.99
15% Participación a trabajadores	(1)	-	(27,924.45)
		(163,328.63)	158,238.54

(1) Ver registro en Nota O (1).

BB. 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 2017, la Compañía no reporta accionistas domiciliados en paraísos fiscales. Para la liquidación del impuesto a la renta, se registra un pasivo y un gasto por concepto de este impuesto. Al momento del pago, se descuenta del impuesto por pagar, el crédito tributario por retenciones en la fuente recibidas de clientes del año 2017. A continuación se detalla la base para el cálculo correspondiente:

BB. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Utilidad del ejercicio después participación a trabajadores:	(163,328.63)	158,238.54
(-) Ingresos exentos:	-	(211,911.11)
(+) Gastos no deducibles locales:	199,835.14	267,140.32
(+) Gastos no deducibles del exterior:	168,874.56	192,362.79
(+) Participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	31,786.67
(-) Amortización pérdida de años anteriores	-	(46,416.53)
Base imponible:	205,381.07	391,200.68
22 % Impuesto a la Renta	(1) 45,183.84	86,064.15
Anticipo superior al impuesto causado	67,989.90	98,274.92

(1) A continuación el proceso de la liquidación del impuesto a la renta del año 2017:

Liquidación del impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Saldo del anticipo pendiente de pago	42,213.32	79,940.70
Retenciones del ejercicio	(70,510.97)	(70,355.53)
Crédito tributario años anteriores	(146,951.41)	(156,536.67)
Crédito tributario a favor del contribuyente (i)	(175,249.06)	(146,951.41)

(i) Ver saldo a favor del contribuyente en Nota N (1).

CC. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes relacionadas:

1. Cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	2,258.27	-
	<u>2,258.27</u>	<u>-</u>

CC. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

2. Prestación de servicios:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2017		2016
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas	12,423.44	39	33,383.40
Colcordes	2,661.87	10	1,460.13
Citybox Mini Bodegas C.A	2,087.88	13	356.93
	17,173.19	62	35,200.46

3. Contratación de servicios:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2017		2016
	Valor	No. Trans.	Valor
Citybox Mini Bodegas C.A:	-	-	3,599.76
	-	-	3,599.76

4. Préstamos recibidos:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2017		2016
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas	1,680,000	1	25,459.96
Intereses provisionados	37,875.00	1	-
	1,717,875	2	25,459.96

5. Transacciones con paraísos fiscales:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2017		2016
	Valor	No. Trans.	Valor
Marriott Hotels International B.V.	-	-	866,733.71
	-	-	866,733.71

CC. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

6. 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:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Sueldos y salarios	157,984.44	134,224.52
Beneficios sociales	34,728.43	18,091.70
Bonificaciones	6,582.69	-
Provisión de vacaciones y bonificaciones	-	5,592.69
	199,295.56	157,908.91

DD. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2017, 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. Los montos mencionados, aplican para transacciones con partes relacionadas locales siempre que éstas cumplan uno de los requisitos establecidos en la normativa referente a precios de transferencia en el Ecuador.

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:

DD. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

- 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.

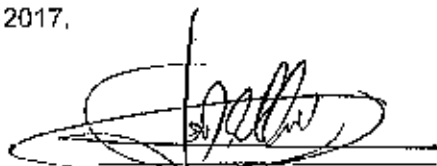
La Compañía no tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe Integral de Precios de Tránsito, debido a que durante el año 2017, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

EE. CONTRATOS SUSCRITOS:

Contratante	Fecha	Vigencia	Objeto	Extinción	Canon Mensual
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 parques 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 pagará 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 2017.


 José Antonio Cevallos
 Gerente General

Contadores Públicos Asociados
 ALJOMAR & CO. S. A.

 Alejandra Barros
 Aljomar & Co. S.A.
 Contadora

ASUNTOS REQUERIDOS EN LA LEY DE MERCADOS DE VALORES

A los Accionistas
SOROA S.A.
Guayaquil, Ecuador

El 20 de marzo del 2018 hemos emitido nuestra opinión sobre los estados financieros de **SOROA S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2017. Según lo establecido en la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores (hoy Junta Reguladora de Mercado 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 2017 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 puedan afectar la situación financiera de la Compañía o que requiera ajustes importantes a los estados financieros. Sin embargo, con fecha 25 de octubre del 2017, emitimos una carta complementaria dirigida a la gerencia con sugerencias tendientes a mejorar el sistema de control interno de la Compañía.

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 importantes sobre la posibilidad de que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha. De forma permanente la Administración planifica y ejecuta acciones que le permiten fortalecer su negocio rentable y toma decisiones conjuntamente con sus accionistas.

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.

Durante el año 2017, la Compañía cumplió con el pago oportuno a los inversores en la emisión de sus obligaciones.

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. La mayoría de sus recursos provienen de las operaciones ordinarias que ejecuta la Compañía.

2.2 EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Los resultados de nuestra revisión no revelaron hallazgos importantes que puedan afectar la situación financiera de la Compañía o que requiera ajustes importantes a los estados financieros. Emitimos una carta con sugerencias encaminadas a mejorar la estructura de control interno. Ver punto 1.1 de esta sección.

2.3 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

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 2017, se emite en un informe separado 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 2018.

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 18 de julio del 2017 y, lo del segundo semestre el 23 de enero del 2018, 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:** ETL – EC Auditores S.A, emitió su dictamen como auditor externo el 20 de Marzo del 2018. La Administración aún no presenta esta información al organismo de control.

3. 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

La Administración considera que las recomendaciones recibidas son de gran ayuda para su gestión, por lo que asignó responsables para que implementen los correctivos necesarios a las sugerencias propuestas, particularmente por los auditores externos. De acuerdo a lo informado por la Administración, no recibieron de manera formal otras observaciones derivadas de alguna revisión a la Información reportada.

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 periodo de nuestra revisión la Compañía ha pagado y cumplido con las obligaciones que mantiene con sus inversionistas correspondientes a las Obligaciones Emitidas y cuyo vencimiento fue el año 2017. Para el año 2017, mantiene una valoración de la calificador de riesgo de A+, para las obligaciones emitidas.

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

La Compañía colocó en el mercado primario toda la emisión autorizada: emisión de obligaciones. De acuerdo a la información recibida y por lo mencionado en los informes de la calificador de riesgo, los recursos se utilizaron para: i) la cancelación de los pasivos vigentes con la CFN y con ello liberar la hipoteca abierta del edificio donde funciona el Hotel Courtyard By Marriott para que a su vez pueda proceder con la liquidación el Fideicomiso Blue Tower 2 y del Fideicomiso las Torres; ii) financiamiento de proyectos a largo plazo; y, iii) reestructurar pasivos. Durante el ejercicio económico del año 2017, no se captaron nuevos recursos en el mercado de valores.

3.3 Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas:

Según confirmó la administración, el representante de los obligacionistas no ha presentado ninguna petición al agente pagador ni originador, respecto a atrasos o incumplimientos en el pago de las obligaciones.

Los pasivos originados en las captaciones de recursos del público fueron apropiadamente registrados y revelados en los estados financieros.

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.

De acuerdo a las disposiciones que se incorporan en el Título III, Capítulo III, Sección I en el artículo 11 y Capítulo IV, Sección I, artículo 3, a más de los Resguardos que requiere la normativa, para mantener el valor de la garantía general, requiere que el emisor cumpla con ciertos indicadores, durante la vigencia de la deuda emitida. Sin ser excluyente, incorpora dos Indicadores, que deban cumplir una relación de 1 a 1.

Indicador del circulante:

$$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{1,737,781.67}{4,871,193.24} = 0.36$$

Nivel de endeudamiento financiero:

$$\frac{\text{Activo liquidable}}{\text{Pasivo exigible}} = \frac{1,524,691.55}{4,820,787.87} = 0.32$$

El 31 de marzo del 2017, la Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de la Compañía, resuelve que la utilidad líquida del año 2016 no sea distribuida y que se mantenga registrada en ganancias acumuladas.

3.5 Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas:

La Compañía ha reconocido, presentado y revelado los saldos y transacciones con partes relacionadas en la Nota DD a los estados financieros, de acuerdo a los requerimientos de NIC 24, en lo aplicable.

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 del organismo que controla a los agentes del mercado de valores; no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

Etl-Ec Auditores S.A.

20 de marzo del 2018
Registro en el Catastro Público del Mercado
de Valores
No.2009.1.1400041
Quito, Ecuador

Ing. Nancy Proaño
Gerente General

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA

En cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 5 de la Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II, declaro bajo juramento que, el suscrito en calidad de socio encargado del compromiso y firmante del Informe de Auditoría, como los miembros del equipo de auditores que participaron en la auditoría a los estados financieros de **SOROA S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, no nos encontramos incurso en las prohibiciones que se detallan en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores ni en el artículo 7 *Ibíd.*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nancy Proaño', is written over a horizontal line.

Ing. Nancy Proaño
Gerente General

Guayaquil, 20 de marzo del 2018.