

Informe de auditoría a los Estados Financieros de

**SOROA S.A.**

---

Año terminado  
Al 31 de diciembre de 2018

## **SOROA S.A.**

Informe sobre el examen de los estados financieros  
Año terminado al 31 de diciembre de 2018

<b>INDICE DE CONTENIDO</b>	<b>Página</b>
<b>SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA</b>	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 4
<b>SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS</b>	
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 – 51
<b>SECCIÓN III: PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS</b>	
Asuntos requeridos en la Ley de Mercado de Valores	52 – 57

### **ABREVIATURAS UTILIZADAS:**

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

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

**Opinión con salvedad:**

1. Hemos auditado los estados financieros de **SOROA S.A.** (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y, el estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y, las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables más significativas.
2. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 3, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Fundamentos de la opinión con salvedad:**

3. Como se menciona en la Nota J (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 Blue Towers 2, mediante el cual registró los activos [Nota H (1)] y pasivos (Nota T) 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, incumpliendo con lo previsto en los párrafos del CC12 al CC16 de "Representación fiel" incluidos en el Marco Conceptual de las NIIF.

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 2018, reportan saldos por US\$7,982.05 y US\$1,028,755.43, respectivamente. Esta práctica incumple el principio de congruencia establecido en el párrafo CC22 del Marco Conceptual de las NIIF respecto al uso de los mismos métodos para las mismas partidas.

**Guayaquil**

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

**Quito**

Avenida de los Shyris y Suecia  
Edificio Renazzo Plaza, P. 5, Ofi. 510  
Teléfono: + 593 (2) 3331027

4. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad, de acuerdo con esas normas, se describe en la sección de “Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de Estados Financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, en la forma que establece el Código de Ética para Contadores Públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (*IESBA* por sus siglas en inglés) y, hemos cumplido las otras responsabilidades éticas que se establecen en el Código de Ética para Contadores Públicos y en la normativa que al respecto, rige en la República del Ecuador. Creemos que la evidencia de auditoría obtenida, nos provee base suficiente y apropiada para nuestra opinión con salvedad.

#### **Asuntos clave en la auditoría**

5. Excepto por la cuestión descrita en la sección “fundamento de la opinión con salvedad”, no existen otras cuestiones clave de auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

#### **Párrafo de énfasis:**

6. En la Nota “I” a los estados financieros, se describe la gestión realizada por la Compañía para la recuperación de los “*créditos tributarios por impuesto a la renta de años anteriores*”, que se reportan en esa cuenta de activo. Nuestra opinión no se modifica en relación con este asunto.

#### **Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros**

7. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con NIIF y de la implementación de los controles internos necesarios, que permitan la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es la responsable de determinar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados con el negocio en marcha y usando la base contable de negocio en marcha, a menos que se intente liquidar la Compañía o cesar operaciones o no tiene otra alternativa real que hacerlo. Los encargados de la Administración son los responsables de supervisar el proceso sobre reportes financieros de la Compañía.

## Responsabilidades del Auditor en la Auditoría a los estados financieros

9. El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable de si, los estados financieros de la Compañía, tomados en conjunto, están libres de errores materiales, debido a fraude o error y, emitir el informe del auditor donde se incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte los errores materiales, de existir. Los errores se pueden originar por fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en su agregado, pueden influenciar en las decisiones económicas de los usuarios que toman como referencia éstos estados financieros.
10. Como parte de una auditoría conducida de acuerdo con NIA, nosotros utilizamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional, durante la ejecución de la auditoría. También:
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error y diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a éstos riesgos, obteniendo evidencia de auditoría suficiente y apropiada, para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude, es mayor del que se origina en un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionadas, tergiversaciones o que superó al control interno.
  - Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
  - Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes realizadas por la Administración.
  - Evaluamos lo apropiado de las bases contables utilizadas por la Administración, considerando el principio de negocio en marcha, y sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que puedan crear dudas importantes sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar condiciones para que la Compañía no pueda continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en conjunto, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo revelaciones y, si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes, de manera que se logre la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada sobre la información financiera de la Compañía y actividades del negocio, para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría a los estados financieros de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nosotros comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y cronograma planeados para la auditoría y los hallazgos significativos determinados en la auditoría, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la ejecución de nuestra auditoría.

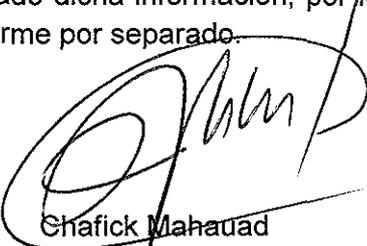
También hemos proporcionado a la Administración de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes, en relación con nuestra independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan hacer pensar que afecta nuestra independencia y, de ser el caso, las seguridades adoptadas.

#### Reporte sobre los requerimientos legales y regulatorios

11. De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, es responsabilidad del auditor externo incluir en su informe de auditoría a los estados financieros, una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía auditada. Para el efecto, la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 y sus reformas, emitidas por el Director del Servicio de Rentas Internas (SRI), establece las Normas para la Elaboración y Presentación del Informe de Cumplimiento Tributario y sus Anexos. Nuestra opinión sobre el cumplimiento tributario se basa en la revisión de los anexos que para el efecto emite el SRI y cuya fecha de presentación del informe y anexos es hasta el 28 de julio del 2019, conforme al noveno dígito del RUC del auditado. A la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, el SRI no ha publicado dicha información, por lo que emitiremos nuestra opinión al respecto, en un informe por separado.

OHM & Co.

1 de marzo del 2019  
Guayaquil, Ecuador  
RNAE – 833

  
Chafick Mahamad  
Socio

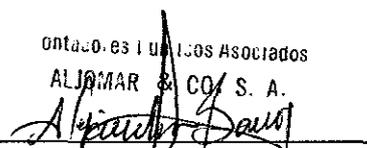
**ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

---

	Notas	Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	E	668,493.63	1,201,630.52
Activos financieros	F	230,579.27	241,401.74
Servicios y otros pagos anticipados	G	74,581.87	81,690.81
Activos por impuestos corrientes	I (1)	-	213,090.76
		<u>973,654.77</u>	<u>1,737,813.83</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	H	13,725,761.20	13,868,429.48
Activos por impuestos diferidos	I	143,726.87	-
Otros activos no corrientes	J	2,297,519.46	2,415,717.37
		<u>16,167,007.53</u>	<u>16,284,146.85</u>
<b>TOTAL ACTIVO:</b>		<b><u>17,140,662.30</u></b>	<b><u>18,021,960.68</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas y documentos por pagar	K	203,956.67	240,498.61
Porción corriente de obligaciones a corto plazo		275,385.68	-
Obligaciones con instituciones financieras	L	1,157,979.17	-
Emisión de obligaciones	M	-	4,000,000.00
Otras obligaciones corrientes	N	202,281.11	182,082.54
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	O	172,121.63	-
Anticipos de clientes		76,512.30	70,000.00
Otros pasivos corrientes		98,773.65	195,101.53
Obligaciones con otras instituciones	P	1,002,914.73	183,510.56
		<u>3,189,924.94</u>	<u>4,871,193.24</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones financieras a largo plazo	Q	6,729,137.09	5,807,823.52
Provisiones por beneficios a empleados	R	120,157.06	86,705.95
Pasivo por impuesto diferido	S	368,040.18	333,953.06
Otros pasivos no corrientes	T	1,560,290.68	1,560,290.68
		<u>8,777,625.01</u>	<u>7,788,773.21</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	U	5,356,150.00	4,950,000.00
Aportes para futuras capitalizaciones		-	434,650.00
Reserva legal		3,390.73	3,390.73
Resultados acumulados		(1,260,429.78)	(1,084,029.65)
Resultado del ejercicio		(132,449.40)	(231,286.37)
Otros resultados integrales		1,206,450.80	1,289,269.52
		<u>5,173,112.35</u>	<u>5,361,994.23</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:</b>		<b><u>17,140,662.30</u></b>	<b><u>18,021,960.68</u></b>

  
José Antonio Cevallos  
Gerente General

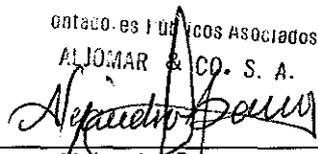
Contadores Públicos Asociados  
ALJOMAR & CO. S. A.  
  
Alejandra Barros  
Aljomar & Co. S.A.  
Contadora

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Expresado en USDólares)

	Notas	Años terminados al	
		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Ingresos por actividades ordinarias	V	4,432,814.84	4,384,357.16
Costos de venta	W	(3,271,661.87)	(3,403,247.95)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>1,161,152.97</b>	<b>981,109.21</b>
Gastos administrativos	X	(441,442.17)	(587,769.97)
<b>Utilidad operacional</b>		<b>719,710.80</b>	<b>393,339.24</b>
Gastos financieros	Y	(609,296.30)	(572,878.18)
Otros gastos		(145,705.34)	(774.44)
Otros ingresos		56,259.01	17,016.91
<b>Utilidad (Pérdida) antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades</b>		<b>20,968.17</b>	<b>(163,296.47)</b>
Participación de trabajadores en las utilidades	Z	(3,145.23)	-
Impuesto a la renta	AA	(150,272.34)	(67,989.90)
<b>Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio</b>		<b>(132,449.40)</b>	<b>(231,286.37)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Superávit por revalúo de Propiedad, Planta y Equipos		-	1,268,263.52
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b>(132,449.40)</b>	<b>1,036,977.15</b>



José Antonio Cevallos  
Gerente General

CONTADORES PÚBLICOS ASOCIADOS  
ALJOMAR & CO. S. A.  
  
 Alejandra Barros  
Aljomar & Co. S.A.  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

SOROA S.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Expresado en USDólares)

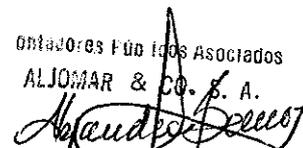
	Resultados acumulados				Otros resultados integrales				Total Patrimonio				
	Notas	Capital social	Aporte futura capitalización	Reserva Legal	Ajustes por adopción NIIF primera vez	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Total Resultados acumulados	Resultado del ejercicio		Ganancias/ Pérdidas actuariales por planes de beneficios empleados	Superávit revaluación Propiedad, Planta y Equipo	Reservas de Revalorización PPE	Total ORI
Saldo al 01 de Enero de 2017		4,950,000.00	434,650.00	3,390.73	49,980.26	(806,387.41)	(756,387.15)	(231,286.37)	21,006.00	-	1,268,263.52	1,268,263.52	5,920,923.10 (231,286.37)
Pérdida neta del ejercicio		-	-	-	-	-	-	(231,286.37)	-	-	-	-	-
Utilidad integral del ejercicio		-	-	-	-	(327,642.50)	(327,642.50)	-	-	-	-	-	(327,642.50)
Ajuste de depreciación acumulada de propiedades y equipos por el año 2015 y 2016		-	-	-	-	(1,134,009.91)	(1,084,029.65)	(231,286.37)	21,006.00	1,268,263.52	(1,268,263.52)	1,289,269.52	5,361,994.23
Saldo al 31 de diciembre de 2017	U	4,950,000.00	434,650.00	3,390.73	49,980.26	(231,286.37)	(231,286.37)	231,286.37	-	-	-	-	-
Transferencia de resultados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital social		406,150.00	(406,150.00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,500.00)
Reclasificación de aporte futura capitalización no capitalizado		-	(28,500.00)	-	-	-	-	-	-	(24,365.80)	-	(24,365.80)	-
Consumo de ORI por revaluación PPE 2017		-	-	-	-	24,365.80	24,365.80	-	-	(24,365.80)	-	(24,365.80)	-
Consumo de ORI por revaluación PPE 2018		-	-	-	-	24,365.80	24,365.80	-	-	5,360.48	-	5,360.48	5,360.48
Consumo de impuestos diferidos por depreciación revaluación activos 2017		-	-	-	-	-	-	-	-	6,091.45	-	6,091.45	6,091.45
Consumo de impuestos diferidos por depreciación revaluación activos 2018		-	-	-	-	-	-	-	-	(45,539.05)	-	(45,539.05)	(45,539.05)
Ajuste impuesto diferido por revaluación de activo por cambio de tasa IR 2018		-	-	-	-	(3,233.06)	(3,233.06)	-	-	-	-	-	(3,233.06)
Ajuste jubilación patronal y bonificación desahucio cesantías 2017		-	-	-	-	9,387.70	9,387.70	-	-	-	-	-	9,387.70
Activo por impuesto diferido por provisión jubilación patronal y desahucio		-	-	-	-	-	-	(132,449.40)	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio 2018		-	-	-	-	(1,310,410.04)	(1,260,429.78)	(132,449.40)	21,006.00	1,185,443.80	-	1,206,450.80	(132,449.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	U	5,356,150.00	-	3,390.73	49,980.26	(1,310,410.04)	(1,260,429.78)	(132,449.40)	21,006.00	1,185,443.80	-	1,206,450.80	5,173,112.35

*[Signature]*  
José Antonio Cevallos  
Gerente General

*[Signature]*  
Alfonso Barros  
Alfonso Barros & Co. S.A.  
Contadora  
CONFESITUDICOS ASOCIADOS  
ALONSO & CO. S. A.

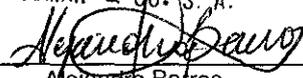
	Notas	Años terminados al	
		31 de diciembre de	
		2018	2017
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Efectivo recibido de clientes		4,429,931.41 ✓	4,422,646.63
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(3,003,263.47) ✓	(3,790,953.03)
Impuesto a la renta		(150,272.34) ✓	(67,989.90)
Gastos financieros y otros		(609,296.30) ✓	(572,878.18)
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación</b>		<b>667,099.30</b>	<b>(9,174.48)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Inversión en certificados de depósito	F (1)	(24,659.09) ✓	(23,754.58)
Devolución de Inversión en certificados de depósito		-	22,887.75
Adiciones de Propiedades y equipos	H	(67,574.71) ✓	(18,269.68)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<b>(92,233.80)</b>	<b>(19,136.51)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Pago de las obligaciones emitidas	M	(4,087,500.00) ✓	(1,200,000.00)
Cuentas por pagar relacionadas	O (1)	172,121.63 ✓	-
Préstamo de Obligaciones financieras largo plazo	Q	2,208,548.61 ✓	1,680,000.00
Préstamo recibido de Banco Pichincha Panamá	L (1)	1,100,000.00 ✓	-
Obligaciones financieras largo plazo, neto	Q	(501,172.63) ✓	(96,638.70)
<b>Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento</b>		<b>(1,108,002.39)</b>	<b>383,361.30</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>		<b>(533,136.89)</b>	<b>355,050.31</b>
Saldo del efectivo al inicio del año		1,201,630.52 ✓	846,580.21
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>668,493.63 ✓</b>	<b>1,201,630.52</b>

  
José Antonio Cevallos  
Gerente General

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

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre de	
		2018	2017
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		(132,449.40)	(231,286.37)
Partidas conciliatorias:			
Provisión para cuentas incobrables	F (3)	190.98	695.55
Depreciación de activos fijos	H	210,242.99	335,142.15
Ajuste VPP Fideicomiso Soroa	J (3)	139,800.47	-
Provisión de intereses instituciones financieras del exterior	L	57,979.17	-
Provisión de intereses Grupo Empresarial Amazonas	O (1)	30,945.38	37,875.00
Provisión de intereses Emisión de obligaciones		-	29,166.70
Provisión de intereses Procash	P (2)	5,815.24	-
Provisión de intereses Versel	P (3)	162,446.12	56,148.54
Provisión de intereses Blue Crossway	P (3)	60,191.15	10,171.22
Provisión de intereses Prozonas	O (1)	141,176.25	-
Provisiones laborales	R(1)(2)	37,550.78	35,834.15
Ajuste jubilación patronal y bonificación desahucio cesantes 2017		(3,233.06)	-
Provisión impuesto a la renta del ejercicio		150,272.34	67,989.90
Provisión participación a trabajadores		3,145.23	-
		<u>864,073.64</u>	<u>341,736.84</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Aumento (Disminución) en cuentas por cobrar comerciales		2,883.43	41,321.92
Aumento (Disminución) en otras cuentas deudoras		96,665.12	(4,560.27)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar proveedores		(36,519.13)	(242,771.12)
Disminución en otras cuentas acreedoras		(260,003.76)	(144,901.85)
		<u>(196,974.34)</u>	<u>(350,911.32)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u><b>667,099.30</b></u>	<u><b>(9,174.48)</b></u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

**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 de 2018 ha cumplido con todas sus obligaciones de pago, no ha adquirido nuevas emisiones por lo cual ya no mantiene su inscripción en el registro del Mercado de Valores. A continuación un resumen de esas obligaciones:

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**A. SOROA S.A.:** (Continuación)

Nombre	Resolución Aprobatoria	Tipo	Monto Autorizado (US\$)	Saldo Capital al 31 de diciembre de 2018 (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+ 25/01/2018
		Clase B	4,000,000.00	-	
		<b>Total</b>	<b>8,000,000.00</b>	<b>-</b>	

**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 06.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 de 2018. 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.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

**A. SOROA S.A.:** (Continuación)

**Aprobación de los estados financieros:**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 que se adjuntan, fueron emitidos por la Administración con las autorizaciones correspondientes el 19 de marzo de 2019, 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 de 2018 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 de 2018, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluye información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente, en cumplimiento de lo establecido en los párrafos 38 y 38A de NIC-1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

A. SOROA S.A.: (Continuación)

**Análisis de Negocio en Marcha:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Administración de la Compañía ha analizado la capacidad que tiene el hotel Courtyard by Marriott Guayaquil para continuar como negocio en marcha, desde el punto de vista de la competencia y de la realidad económica del Ecuador.

El hotel "Courtyard by Marriott Guayaquil" tiene muchas características cualitativas que hacen posible seguir siendo competitivos en el mercado hotelero de la ciudad. Por mencionar algunas: el hotel está ubicado en el corazón de la zona financiera de Guayaquil, está condicionado para superar las necesidades de los viajeros de negocios y enfocado en brindar una estadía relajada para los viajeros de turismo. La satisfacción de nuestros clientes será el pilar para generar lealtad y, a través de ella, inspirar nuestra estrategia para continuar como negocio en marcha.

También se consideró la situación económica del país. El gobierno tiene necesidad de buscar maneras para reducir el déficit fiscal y de encontrar financiamiento, para esto han tomado varias medidas de ajuste enfocadas a: reducir subsidios, ajuste de personal contratado y disminución de proyectos de inversión. A pesar de esto, no se detectan riesgos que puedan afectar de manera significativa al principio de negocio en marcha. 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:

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

**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 glosario de las NIIF 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:**

NIIF 9 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar (cuando tiene importes de financiación significativos), inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

**Reconocimiento inicial y medición posterior:**

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

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

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

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

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

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

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualesquier pérdida por deterioro son reconocidos en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se clasifican como de corto plazo dentro del activo corriente, a las que vencerán dentro del año siguiente; las inversiones con vencimiento futuro superior a 360 días se clasifican como de largo plazo.

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

La determinación de la provisión para cuentas incobrables se realiza 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

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

**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 periodo correspondiente.

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".

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

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

**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. Propiedad, plana y equipos:**

Como lo estable 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.

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 periodo en que se realizan.

**Depreciación:**

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada periodo, 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.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

La vida útil estimada para sus activos fijos y sus porcentajes de depreciación se detallan en la siguiente tabla:

<b>ACTIVOS</b>	<b>AÑOS</b>	<b>CUOTA ANUAL</b>
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de computación	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, Valores y Seguros.

**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 2018 (Excepto Blue Tower 2 que fue hasta al 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. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

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

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. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reporta partidas relacionadas con impuestos diferidos.

**6.1 Impuesto corriente:**

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

La base tributable o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes, el impuesto a la renta causado para la Compañía se determina aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo establecido en la normativa citada.

**6.2 Impuesto diferido:**

Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en periodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos, respectivamente.

- Son diferencias temporarias las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera, y su base fiscal.

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

En cumplimiento de lo establecido en el párrafo IN 2 de NIC 12, la Compañía registra su impuesto diferido aplicando el método del pasivo basado en el balance, es decir, en base a las diferencias temporarias, en lugar del método del pasivo basado en el estado de resultados que se centra en diferencias temporales.

**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.

**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.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

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

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 en los párrafos 26 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 una proporción de la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 20 a 25 años en una misma Compañía; y, cien por ciento a quienes tengan 25 años o más.
- 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 se encuentren activos, se los reconoce como gastos no deducibles, con reconocimiento del impuesto diferido, para la determinación del impuesto a la renta del año.

**8.3 Beneficios por terminación:**

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

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

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

Los pagos que deberán efectuarse por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas. Los gastos de estas provisiones se los reconoce como gastos no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año. A la fecha que se reporta, la Compañía reporta provisiones de este tipo.

**9. Ingresos por actividades ordinarias:**

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

**9.1 Prestaciones de servicio:**

Como lo establece desde el párrafo 9 de NIIF 15, se reconocen en resultados del ejercicio considerando la evaluación de cinco (5) pasos al final del periodo sobre el cual se informa, que concluye en cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador (es decir, el control del bien). Los cinco pasos son:

- Identificar contratos con clientes;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transferencia;
- Asignar el precio de la transferencia en las obligaciones de desempeño.
- Reconocer el ingreso de actividad ordinaria, cuando se satisface la obligación de desempeño.

**9.2 Intereses:**

Como lo establece el párrafo 65 de NIIF 15, una entidad presentará los efectos de la financiación por separado (ingresos por intereses o gastos por intereses) de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes en el estado del resultado integral.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

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

Los ingresos por intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.

**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 período iniciado el 01 de enero de 2018, sin embargo se permite su aplicación anticipada. La Compañía decidió no adoptar anticipadamente dichas normas. A continuación presentamos una síntesis de estas normas:

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
NIIF 16	(1) Enero 1, 2019 (*)	Establecer los principios para el reconocimiento, valoración, presentación y desglose de los arrendamientos, con el objetivo de garantizar que tanto arrendatario como arrendador facilitan información relevante que representa una imagen fiel de dichas operaciones.
NIIF 17	Enero 1, 2021	Establece los lineamientos para el reconocimiento y medición, presentación y revelación sobre contratos de seguro. Esta norma reemplazará la NIIF 4 emitida en el 2005 y aplica a todo tipo de contratos de seguro, así como garantías.

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

- (1) La Compañía adoptará esta nueva norma en la fecha requerida, esto es, 1 de enero de 2019, siendo el año 2018 su año de transición. Considerando el importante efecto normativo de NIIF 16, 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 16, la Compañía aplicará la opción del literal b), no aplicará esta Norma a contratos que no fueron anteriormente identificados. Sin embargo, la administración considera que los efectos cuantitativos del impacto en los estados financieros comparativos, (31 de diciembre de 2018).

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

Excepto por NIIF 16, la administración de la Entidad considera que a la fecha que se presenta los estados financieros, no es posible determinar si la adopción de las modificaciones y nuevas normas detalladas en el cuadro anterior, van afectar a la presentación de los estados financieros o cuantificar su posible efecto financiero en los mismos.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

**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:

**1.1. Riesgo de mercado:**

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

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

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones financieras con diferentes entidades y las obligaciones emitidas con terceros. La Compañía al 31 de diciembre de 2018, 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 2018 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 2018 es 8.69% (7.83% para el año 2017), esta tasa aumentó en 0.86% en comparación con el año inmediato anterior.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

**1.2. Riesgo de crédito:**

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera.

El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo y sus equivalentes.

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier inicio de deterioro de la cartera y se aplica la metodología para estimar la provisión para cuentas incobrables que se describe en la **Nota B**, numeral **2.1**.

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

<b>Entidad financiera</b>	<b>Calificación</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA-
Banco Bolivariano S.A.	AAA-	AAA-

**Fuente:** Tomado de las páginas web de cada entidad y de la Superintendencia de Bancos.

**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.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

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\$2,216,270.17** (negativo US\$3,133,379.41 para el año 2017).

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 2018 **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 2019, 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 de 2018 la Compañía mantiene endeudamientos con entidades financieras y no han emitido obligaciones en el Mercado de valores. Esta estrategia se ha mantenido constante desde el año anterior. Los indicadores financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Préstamos y obligaciones financieras	7,887,116.26	9,807,823.52
Cuentas por pagar comerciales	479,342.35	240,498.61
Cuentas por pagar a relacionadas y otras	1,942,027.01	856,252.11
Otras cuentas por pagar corto y L/P	1,659,064.33	1,755,392.21
	<b>11,967,549.95</b>	<b>12,659,966.45</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(668,493.63)	(1,201,630.52)
<b>Deuda neta</b>	<b>11,299,056.32</b>	<b>11,458,335.93</b>
Total patrimonio neto	5,173,112.35	5,361,962.07
	16,472,168.67	16,820,297.98
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>68.59%</b>	<b>68.12%</b>

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

		<b>Al 31 de diciembre</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caja general		10,200.00	9,200.00
Banco locales	(1)	458,293.63	1,192,430.52
Certificados de depósito	(2)	200,000.00	-
		<b>668,493.63</b>	<b>1,201,630.52</b>

- (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:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Banco Amazonas Cta. 3501064865		48,448.09	39,439.13
Banco de Guayaquil Cta. 3832910		58,093.98	69,905.71
Banco del Pichincha Cta. 3441793404		46,551.78	96,693.52
Banco Amazonas Cta. FF&E Ahorro4502304092		235,037.47	382,459.03
Banco Pichincha Cta. Ahorro 2203845039		8,911.29	560,031.52
Transferencias y cuentas en tránsito		7,475.88	4,909.27
Banco Amazonas Cta. 3501058032		53,775.14	38,152.21
Banco Bolivariano Cta. 2375214		-	840.13
		<b>458,293.63</b>	<b>1,192,430.52</b>

- (2) Corresponde a una inversión a corto plazo en Banco Amazonas a plazo fijo, fecha de emisión 14 de noviembre de 2018, vencimiento 14 de enero de 2019, plazo 61 días a 2.90% de interés.

**F. ACTIVOS FINANCIEROS:**

		<b>Al 31 de diciembre</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Inversiones temporales	(1)	24,659.09	23,754.58
Clientes	(2)	211,451.14	214,334.57
Préstamos empleados		1,221.68	9,874.25
Deterioro del valor de cuentas por cobrar	(3)	(6,752.64)	(6,561.66)
		<b>230,579.27</b>	<b>241,401.74</b>

- (1) Corresponden a inversiones en certificados de depósitos contratadas con entidades bancarias locales, las mismas que se registran a corto.

A continuación, el detalle:

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

F. **ACTIVOS FINANCIEROS:** (Continuación)

Banco Emisor	Plazo días	Fecha			Al 31 de diciembre del	
		Emisión	Vto.	%	2018	2017
Banco Pichincha	371	18/12/2017	24/12/2018	3.75%	-	23,754.58
Banco Pichincha	372	26/12/2018	02/01/2020	4.50% (i)	24,659.09	-
<b>Total inversiones mantenidas hasta su vencimiento (corto plazo)</b>					<b>24,659.09</b>	<b>23,754.58</b>

- (i) 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.
- (2) 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:

	2018	2017
Expedia INC	24,999.48	23,374.61
American Airlines INC	-	152.50
AR Visa, Visa Card	12,058.65	7,946.84
Latin America Voyage Latvoyage CIA. LTDA	7,671.97	7,671.97
AR Amex, Amex Card	2,272.27	11,478.69
Nestle Ecuador S.A.	10,536.32	10,820.13
Procesadora Nacional de Alimentos C.A.	-	12,176.55
Kimberly Clark Ecuador S.A.	1,234.73	101.82
Viajes el Corte Ingles S.A.	1,859.40	5,859.00
Brand Chanel Cía. Ltda.	-	-
Liderazgo Capacitación y Consultoría	-	-
Medicina para el Ecuador medieccuador	17,478.29	10,016.43
Varios	133,340.03	148,110.64
(i)	<b>211,451.14</b>	<b>214,334.57</b>

- (i) Para el año 2018, los saldos de cartera por edad de vencimiento son como sigue:

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**F. ACTIVOS FINANCIEROS:** (Continuación)

<u>Edad de vencimiento</u>	<u>Porcentaje del total</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Menores a 30 días	80.24%	169,673.76	174,480.38
Entre 31 a 60 días	13.65%	28,857.81	27,049.04
Entre 61 a 90 días	1.39%	2,947.60	2,215.61
Entre 91 a 120 días	0.09%	184.20	602.17
Entre 121 a 150 días	0.12%	256.30	455.90
Mayores a 150 días	4.51%	9,531.47	9,531.47
		<b>211,451.14</b>	<b>214,334.57</b>

(3) El movimiento del deterioro de cuentas incobrables fue como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	(6,561.66)	(5,271.77)
Deterioro del año	(190.98)	(1,543.43)
Castigos y reversos	-	253.54
Saldo final	<b>(6,752.64)</b>	<b>(6,561.66)</b>

**G. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros pagos anticipados	65,106.55	72,273.28
Permisos y licencias	9,475.32	9,417.53
	<b>74,581.87</b>	<b>81,690.81</b>

**H. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:**

Los movimientos realizados en los años 2018 y 2017, de los reconocidos como activos fijos, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**H. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:** (Continuación)

**Movimiento del año 2018:**

	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Saldo al 31/12/2018
Terrenos	1,414,433.68	-	1,414,433.68
Edificios	12,985,455.93	-	12,985,455.93
Equipos de computación	237,183.23	17,867.66	255,050.89
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	7,681.05	1,341,346.80
Maquinarias y equipos	4,226.11	42,026.00	46,252.11
Instalaciones	17,286.00	-	17,286.00
Equipos de seguridad	9,527.73	-	9,527.73
	<u>16,055,233.13</u>	<u>67,574.71</u>	<u>16,122,807.84</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,186,803.65)</u>	<u>(210,242.99)</u>	<u>(2,397,046.64)</u>
	<u><b>13,868,429.48</b></u>	<u><b>(142,668.28)</b></u>	<u><b>13,725,761.20</b></u>

**Movimiento del año 2017:**

	Saldo al 01/01/2017	Ajustes y/o Reclasif.	Adiciones	Reevalúo	Saldo al 31/12/2017
Terrenos	-	(1) 1,274,165.28	-	(1) 140,268.40	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
	<u>1,637,073.84</u>	<u>12,741,652.77</u>	<u>18,269.68</u>	<u>1,658,236.84</u>	(2) <u>16,055,233.13</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,467,998.74)</u>	<u>(423,204.90)</u>	<u>(239,579.75)</u>	<u>(56,020.26)</u>	(3) <u>(2,186,803.65)</u>
	<u><b>169,075.10</b></u>	<u><b>12,318,447.87</b></u>	<u><b>(221,310.07)</b></u>	<u><b>1,602,216.58</b></u>	(4) <u><b>13,868,429.48</b></u>

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**H. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:** (Continuación)

- (1) AL 31 de diciembre de 2017, éste aumento corresponde a la transferencia de derecho y dominio de bienes inmuebles por US\$12,741,652.77 del “Fideicomiso 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\$210,242.99 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:

Elementos	***Expresado en (US Dólares)***		
	Valor en libros	Valor comercial	Reevalúo
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)	(479,225.16)	(56,020.26)
Valor neto	12,318,447.87	13,920,664.45	1,602,216.58
		Rec. Impuesto Diferido	(333,953.06)
		Total Otros Resultados Integrales	1,268,263.52

**I. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:**

	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Impuesto diferido	9,387.70	-
Crédito tributario IR años anteriores (1)	134,339.17	-
	<b>143,726.87</b>	-

- (1) Corresponden a créditos tributarios de IR de años anteriores, con antigüedad mayor a 3 años, reclasificados de la cuenta “Activos por impuestos corrientes”. La Compañía contrató asesores tributarios para su recuperación; durante el año 2018 se compensó US\$40,910.52

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**J. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

	Part.		Al 31 de diciembre del	
			2018	2017
Fideicomiso Blue Towers 2	100.00%	(1)	40,490.61	20,490.61
Fideicomiso Las Torres	100.00%	(2)	7,982.05	7,982.05
Fideicomiso Soroa	69,724%	(3)	1,028,755.43	1,168,555.90
Depósitos en garantía			1,602.56	-
Otros activos no corrientes		(4)	1,218,688.81	1,218,688.81
			<b>2,297,519.46</b>	<b>2,415,717.37</b>

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

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

El 30 de diciembre del 2015, la Compañía celebra un contrato con Fideicomiso Blue Towers 2, cuyo objeto principal es constituir un aporte al patrimonio autónomo del Fideicomiso por US\$12,511,480. Este aporte corresponde a la capitalización de cuentas e intereses por cobrar que se mantenían pendientes al 31 de diciembre del 2014, las cuales se originaron por préstamos y valores entregados a favor del Fideicomiso con el propósito de construir el edificio.

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.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**J. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:** (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 No. 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 reunión mantenida el 7 de noviembre de 2017 que registren 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 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.

Durante el año 2018, la Compañía realizó un aporte de US\$ 20,000. A continuación movimiento de saldo de este fideicomiso:

<b>Movimiento</b>	<b>US\$</b>
Aporte año 2017	21,000.00
(Ajuste)	(509.39)
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>20,490.61</b>
Aporte año 2018	20,000.00
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>40,490.61</b>

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**J. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:** (Continuación)

- (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.

**Información Financiera del "Fideicomiso Las Torres"**

<u>Activo</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo Corriente	7,586.34	7,586.34
Activo No Corriente	1,198.26	1,198.26
<b><u>Total de activo</u></b>	<b><u>8,784.60</u></b>	<b><u>8,784.60</u></b>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	802.55	802.55
Pasivo No Corriente	-	-
<b><u>Total de Pasivo</u></b>	<b><u>802.55</u></b>	<b><u>802.55</u></b>
<u>Patrimonio</u>		
Capital social	9,428.42	9,428.42
Resultados acumulados	(1,446.37)	(1,446.37)
<b><u>Total de Patrimonio</u></b>	<b><u>7,982.05</u></b>	<b><u>7,982.05</u></b>
<b><u>Total Pasivo + Patrimonio</u></b>	<b><u>8,784.60</u></b>	<b><u>8,784.60</u></b>

- (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%.

**J. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:** (Continuación)

**Información Financiera del "Fideicomiso Soroa"**

<u>Activo</u>	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Activo Corriente	83,491.50	70,063.26
Activo No Corriente	1,450,075.46	1,488,718.66
<b>Total de activo</b>	<b>1,533,566.96</b>	<b>1,558,781.92</b>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	58,098.78	58,098.48
<b>Total de Pasivo</b>	<b>58,098.78</b>	<b>58,098.48</b>
<u>Patrimonio</u>		
Capital social	2,026,963.75	2,026,963.75
Resultados acumulados	(551,495.57)	(526,280.31)
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>1,475,468.18</b>	<b>1,500,683.44</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>1,533,566.96</b>	<b>1,558,781.92</b>

(i) US\$ 1,475,468.18 x 69.7240% = **US\$ 1,028,755.43**

(4) Al 31 de diciembre de 2018, 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.

**K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Proveedores	(1)	203,940.87	240,460.00
Reposición de caja chica		15.80	38.61
		<b>203,956.67</b>	<b>240,498.61</b>

(1) Incluye principalmente US\$36,814.24 Liberty Seguros S.A., US\$18,620.68 Termalimex, US\$17,105.33 Servicio de Rentas Internas, US\$8,205.56 Superintendencia de Compañías y US\$1,978.85 Lavandería Ecuatorianas.

**L. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Banco Pichincha Panamá	(1)	1,100,000.00	-
Intereses acumulados instituciones financieras		57,979.17	-
		<b>1,157,979.17</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**L. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:** (Continuación)

- (1) Corresponde a un préstamo a 370 días vista, el pago del capital e intereses se realizará al vencimiento, destinado para reposición de menaje del hotel Marriott. A continuación detalle:

Institución Financiera	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre del	
				2018	2017
Banco Pichincha Panamá S.A.	02/02/2018	07/02/2019	5.75%	1,100,000.00	-
				<b>1,100,000.00</b>	<b>-</b>

**M. EMISIÓN DE OBLIGACIONES:**

Detalle	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre del	
				2018	2017
Obligaciones en circulación clase B (1)	16/02/2012	16/02/2018	8.75%	-	4,000,000
				-	<b>4,000,000</b>

- (1) La Compañía canceló en su totalidad la obligación durante el año 2018, y al 31 de diciembre de ese año, no presenta emisión de obligaciones en el Mercado de Valores.

<b>Monto de la Emisión</b>	US\$8,000,000			
<b>Características</b>	Seria A:	<b>Monto (US\$)</b>	<b>Plazo</b>	<b>Tasa</b>
	Seria B:	4,000,000	1,800 días	8.00 %
		4,000,000	2,160 días	8.75%
<b>Pago de Capital:</b>	Serie A: Pagos anuales; Serie B: Pago al vencimiento			
<b>Pago de intereses:</b>	Pagos trimestrales			
<b>Rescates anticipados:</b>	No considera rescates anticipados			
<b>Fecha de Colocación:</b>	Serie A: 2011			
<b>-Agente de Colocador:</b>	Amazonas Capital Markets Casa de Valores S.A. AMACAP			
<b>Agente Pagador:</b>	Las obligaciones desmaterializadas serán pagadas a través de Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.			
<b>Estructurador Financi.:</b>	Amazonas Capital Markets Casa de Valores S.A. AMACAP			
<b>Destino de los recursos:</b>	<p>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.</p> <p>2) Financiamiento de proyectos de largo plazo.</p> <p>3) Reestructuración de pasivos de la Compañía SOROA S.A.</p>			

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

<b>Resguardos de la ley:</b>	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.
------------------------------	---

**N. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Con la administración tributaria	(1)	67,552.27	50,405.37
Con el IESS	(2)	29,427.39	18,489.00
Por beneficios de ley a empleados	(2)	95,816.22	105,525.17
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	(3)	3,145.23	-
Otras obligaciones		6,340.00	7,663.00
		<b>202,281.11</b>	<b>182,082.54</b>

(1) A continuación detalle:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Retenciones en la fuente IR		22,902.10	12,453.78
Retenciones en la fuente IVA		12,986.11	13,753.80
Impuestos adeudados		31,664.06	24,197.79
		<b>67,552.27</b>	<b>50,405.37</b>

(2) A continuación detalle:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aporte IESS por pagar		21,651.85	10,486.43
Fondos de reserva		1,402.57	1,719.77
Préstamos quirografarios		6,372.97	6,282.80
		<b>29,427.39</b>	<b>18,489.00</b>
Bonificaciones		14,908.00	23,635.60
Décimo tercer sueldo		4,944.51	3,865.73
Décimo cuarto sueldo		23,161.09	22,358.34
Vacaciones		24,623.02	22,335.52
Distribución 10% servicios empleados		28,179.60	33,329.98
		<b>95,816.22</b>	<b>105,525.17</b>

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**N. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:** (Continuación)

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

**O. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS:**

		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	(1)	30,945.38	-
Prozonas S.A.	(1)	141,176.25	-
		<b>172,121.63</b>	<b>-</b>

(1) Corresponden a los intereses por pagar por préstamos a relacionadas, facturados durante el año 2018.

**P. OBLIGACIONES CON OTRAS INSTITUCIONES:**

		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Préstamos Cías del exterior no relacionadas	(1)	774,462.22	-
Intereses acumulados otras instituciones locales	(2)	5,815.24	67,041.70
Intereses acumulados otras instituciones del exterior	(3)	222,637.27	116,468.86
		<b>1,002,914.73</b>	<b>183,510.56</b>

(1) Corresponde al préstamo recibido de Versel Overseas Limited, calculados a una tasa del 7.25% de interés anual; los intereses serán cancelados al vencimiento, es decir al 25 de enero de 2019.

(2) Corresponde a los intereses provisionados por los días entre 16 de octubre a 30 de diciembre de 2018, a favor de Procash

(3) Corresponde a la provisión de intereses de las obligaciones con Versel y con Blue Crossway. A continuación movimiento:

	Versel	Blue Crossway	Saldo
Saldo inicial	106,297.64	10,171.22	116,468.86
Provisión del año	56,148.48	152,783.91	208,932.39
Abonos intereses	-	(102,763.98)	(102,763.98)
	<b>162,446.12</b>	<b>60,191.15</b>	<b>222,637.27</b>

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

Institución Financiera	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre del	
				2018	2017
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	06/02/2017	06/02/2020	3.75% (1)	1,056,819.10	1,120,000.00
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	29/12/2017	29/12/2020	7.25% (2)	560,000.00	560,000.00
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	06/02/2018	06/02/2021	7.25% (3)	200,000.00	-
Prozonas S.A.	31/01/2018	31/01/2021	9.25% (4)	1,900,000.00	-
Blue Crossway	11/11/2016	16/10/2021	3.5% (5)	3,012,317.99	3,353,361.30
Versel Overseas Limited	10/02/2016	25/01/2019	7.25%	-	774,462.22
				<b>6,729,137.09</b>	<b>5,807,823.52</b>

(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) Corresponde a un pagaré pendiente de pago por US\$200,000.00. con una tasa de interés de 7.25%, emitido el 06 de febrero de 2018 a 1,080 días destinado al capital de trabajo. El pago de capital se lo hará al vencimiento de este documento más los respectivos intereses.

(4) Corresponde a un pagaré al vencimiento por US\$1,900,000.00 destinado para capital de trabajo, a una tasa de interés de 9.25%.

(5) A continuación el detalle de los valores que conforma esta deuda:

		Al 31 de diciembre del 2018
Capital		3,353,361.30
Pagaré 1	(i)	(2,924,970.11)
Pagaré 2	(ii)	(403,169.61)
		-

(i) Esta obligación tiene un plazo de vencimiento de 1,825 días, a un tasa de interés del 3.5% anual.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**Q. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO:** (continuación)

	<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>	
Pagaré 1	2,924,970.11	-
Interés inicial	-	34,285.53
Intereses período	-	71,121.92
(-) Abono capital	(83,783.93)	-
(-) Abono interés	-	(46,216.07)
	<b>2,841,186.18</b>	<b>59,191.38</b>
Porción corriente	(22,883.65)	
	<b>2,818,302.53</b>	

(ii) Esta obligación tiene un plazo de vencimiento de 1,825 días, a un tasa de interés del 3.5% anual.

	<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>	
Pagaré 2	403,169.61	-
Interés inicial	-	24,606.66
Intereses período	-	8,548.18
(-) Abono capital	(123,489.19)	-
(-) Abono interés	-	(32,155.07)
	<b>279,680.42</b>	<b>999.77</b>
Porción corriente	(85,664.96)	
	<b>194,015.46</b>	

**R. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Jubilación patronal	(1)	80,641.61	59,008.32
Indemnización por desahucio	(2)	39,515.45	27,697.63
		<b>120,157.06</b>	<b>86,705.95</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo inicial	59,008.32	42,161.57
Provisión estimada	26,778.51	22,306.01
Reversos	(5,145.22)	(5,459.26)
Pérdidas (Ganancias) reconocidas en ORI	-	-
Saldo final al 31 de diciembre	<b>80,641.61</b>	<b>59,008.32</b>

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**R. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:** (Continuación)

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	27,697.63	16,170.28
Provisión estimada	10,886.59	13,528.14
Pérdidas (Ganancias) reconocidas en ORI	-	-
Beneficios pagados a empleados	<u>931.23</u>	<u>(2,000.79)</u>
Saldo final al 31 de diciembre	<u>39,515.45</u>	<u>27,697.63</u>

Estas estimaciones fueron calculadas mediante estudio actuarial, quienes aplicaron el Método de Costeo Unitario Proyectado (MCUP), el cual consiste en determinar las provisiones tomando en consideración variables como los índices de mortalidad, invalidez, cesantía y experiencia en los empleados. A continuación detallamos las hipótesis actuariales y las variables demográficas aplicadas para el cálculo:

<u>Hipótesis Actuariales:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento:	6.75%	6.75%
Tasa de incremento salarial:	3.5%	3.5%
Tasa de incremento de pensiones:	2.00%	2.00%
Tabla de rotación:	13.51%	11.80%
Tasa de mortalidad:	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>
<u>Variables Demográficas:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Menores a 10 años:	69	74
Nómina salarial mensual:	44,167	47,435
Nómina salarial anual:	530,003	569,220
Edad promedio en años:	36	35
Tiempo de servicio promedio en años:	<u>6</u>	<u>5</u>

**S. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos diferidos	(1) 368,040.18	333,953.06
	<u>368,040.18</u>	<u>333,953.06</u>

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

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**S. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:** (Continuación)

\*\*\*Expresado en (US Dólares)\*\*\*

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

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

Durante el año 2018, se realizó el ajuste por la tasa impositiva del 25% de IR por US\$45,539.05 y dos ajustes por consumo de impuesto diferido por depreciación revaluación de activo por los años 2018 y 2017 por US\$6,091.45 y US\$5,360.48 respectivamente.

**T. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES:**

		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Otros pasivos no corrientes	(1)	1,560,290.68	1,560,290.68
		<b>1,560,290.68</b>	<b>1,560,290.68</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2018, 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 Intendencia de Mercado de Valores en reuniones mantenidas en el mes de julio del 2017.

**U. PATRIMONIO:**

**Acciones comunes:** Al 31 de diciembre de 2017, 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%.

El 05 de junio de 2018, mediante acta de Junta General de Accionistas se resolvió aumentar el capital suscrito y pagado de la Compañía en 406,150 nuevas acciones, valor transferido de los aportes para futuras capitalizaciones, quedando un nuevo capital social al 31 de diciembre de 2018 de US\$5,356,150.00. Quedando una nueva distribución de acciones: Golden South Group LLC con el 0.26% y Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS de nacionalidad ecuatoriana con el 99.74%.

**Aporte para futuras capitalización:** Corresponde a US\$378,500 entregados por los accionistas y depositados en cuentas bancarias de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**U. PATRIMONIO:** (Continuación)

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.

El 05 de junio de 2018, mediante acta de Junta General de Accionistas se resolvió transferir US\$406,150.00 de aportes para futuras capitalizaciones para aumento de capital social y el aporte no capitalizado de US\$28,500 fue reclasificado a cuentas por pagar a accionista.

**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.

**Resultados acumulados:** Esta cuenta está conformada por:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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)	(327,642.50)
Pérdidas y ganancias acumuladas	(982,767.54)	(806,367.41)
Saldo final al 31 de diciembre	<u>(1,260,429.78)</u>	<u>(1,084,029.65)</u>

**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.**

**V. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Habitaciones	3,229,842.58	3,278,636.77
Otros departamentos	44,190.61	65,843.52
Restaurante	1,127,595.34	1,039,869.30
Asesorías	8,640.00	-
Ingresos varios	22,546.31	7.57
	<u><b>4,432,814.84</b></u>	<u><b>4,384,357.16</b></u>

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**W. COSTOS DE VENTA:**

	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Habitaciones	624,500.58	571,351.77
Restaurante	596,843.34	569,253.30
Otros departamentos	26,217.02	24,843.52
Administrativo y hotelería	2,024,100.93	2,237,799.36
	<b>3,271,661.87</b>	<b>3,403,247.95</b>

**X. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Depreciaciones	210,242.99	335,142.15
Honorarios profesionales y asesorías	87,654.52	108,721.66
Impuestos y contribuciones	62,821.57	65,909.71
Jubilación Patronal y Desahucio	37,550.78	35,834.15
Otros	43,172.31	42,162.30
	<b>441,442.17</b>	<b>587,769.97</b>

**Y. GASTOS FINANCIEROS:**

	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Intereses por emisión de obligaciones	20,458.33	366,000.00
Intereses por préstamos	588,733.28	206,749.58
Otros gastos bancarios (gastos bancarios)	104.69	128.60
	<b>609,296.30</b>	<b>572,878.18</b>

**Z. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD:**

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

	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
(Pérdida) Utilidad del ejercicio:	20,968.17	(163,328.63)
15% Participación a trabajadores (1)	(3,145.23)	-
	<b>17,822.94</b>	<b>(163,328.63)</b>

(1) Ver registro en Nota N (4).

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**AA. IMPUESTO A LA RENTA:**

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada, y se carga como gastos del período en que se genera. Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2018, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones.

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

Durante el ejercicio económico 2018, 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 2018. A continuación se detalla la base para el cálculo correspondiente:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utilidad del ejercicio después participación a trabajadores:	17,822.94	(163,328.63)
(-) Ingresos exentos:	(5,145.22)	-
(+) Gastos no deducibles locales:	341,156.69	199,835.14
(+) Gastos no deducibles del exterior:	208,932.39	168,874.56
(+) Participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos	771.78	-
(+/-) Otra diferencias temporarias	37,550.78	-
Base imponible:	601,089.36	205,381.07
Impuesto a la Renta	(1) <b>150,272.34</b>	<b>45,183.84</b>
Impuesto causado (Anticipo superior al impuesto causado)	<b>107,095.33</b>	<b>67,989.90</b>

(1) A continuación el proceso de la liquidación del impuesto a la renta del año 2018:

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

**Liquidación del impuesto a pagar:**

	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Saldo del anticipo pendiente de pago	70,510.97	42,213.32
Retenciones del ejercicio	(72,777.46)	(70,510.97)
Crédito tributario años anteriores	(175,249.06)	(146,951.41)
Crédito tributario a favor del contribuyente (i)	<b>(177,515.55)</b>	<b>(175,249.06)</b>

**BB. 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	
	2018	2017
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	2,656.44	2,258.27
	<b>2,656.44</b>	<b>2,258.27</b>

**2. Prestación de servicios:**

Durante el periodo comprendido entre el  
1 de enero y 31 de diciembre del

	2018		2017
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas	2,137.37	1	12,423.44
Colcordes	22.25	1	2,661.87
Citybox Mini Bodegas C.A	-	-	2,087.88
	<b>2,159.62</b>	<b>2</b>	<b>17,173.19</b>

**3. Contratación de servicios:**

Durante el periodo comprendido entre el  
1 de enero y 31 de diciembre del

	2018		2017
	Valor	No. Trans.	Valor
Citybox Mini Bodegas C.A:	1,919.88	12	-
	<b>1,919.88</b>	<b>12</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

**4. Préstamos recibidos:**

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2018		2017
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas	136,819.10	3	1,680,000
Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.	1,900,000.00	1	-
Intereses provisionados	293,536.99	25	37,875.00
	<b>2,330,356.09</b>	<b>29</b>	<b>1,717,875</b>

**5. 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	
	2018	2017
Sueldos y salarios	185,578.86	157,984.44
Beneficios sociales	37,827.47	34,728.43
Bonificaciones	38,542.84	6,582.69
	<b>261,949.17</b>	<b>199,295.56</b>

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

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2018, 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.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

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

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

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

La Compañía no tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe Integral de Precios de Tránsito, debido a que durante el año 2018, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

**DD. CONTRATOS SUSCRITOS:**

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

A la fecha de presentación de este informe, la renovación de ese contrato se encuentra en proceso de elaboración.

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

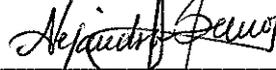
**EE. EVENTOS SUBSECUENTES:**

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 de 2018.



José Antonio Cevallos  
Gerente General

CONTADORES FUDICIOS ASOCIADOS  
ALJOMAR & CO. S. A.



Alejandra Barros  
Aljomar & Co. S.A.  
Contadora

## **SECCIÓN III**

---

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

**INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLEMENTARIA**

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

Hemos auditado el estado de situación financiera de **SOROA S.A.** al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados, estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y, hemos emitido nuestra opinión con salvedades el 1 de marzo de 2019.

Nuestro examen fue efectuado con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto. La información complementaria adjunta de **SOROA S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, ha sido elaborada y presentada con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores (LMV) y en los artículos 5, 6 y 13 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (CRMFVS) emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Esta información no forma parte de los estados financieros, se presenta estrictamente por requerimiento legal en Ecuador.

La preparación y presentación de la información complementaria es responsabilidad de la Administración de **SOROA S.A.** Esta información ha sido sometida a procedimientos de auditoría, aplicados en el desarrollo de nuestra auditoría a los estados financieros y, en nuestra opinión, cumple en todos sus aspectos importantes, con las disposiciones legales requeridas por la LMV y CRMFVS, en lo aplicable.

Este informe se emite exclusivamente con el propósito de cumplir con lo expuesto en el segundo párrafo de este informe y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestro informe no fue preparado para uso o distribución al público en general, ni debe ser reproducido o usado con ningún otro propósito diferente al mencionado. No asumiremos responsabilidad alguna por pérdidas ocasionadas por la distribución, publicación, reproducción o uso de este informe para propósitos contrarios a los señalados en este párrafo.

**OHM&CO.**

01 de marzo de 2019  
Guayaquil, Ecuador



**Chafick Mahauad**  
Socio

**Guayaquil**

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

**Quito**

Avenida de los Shyris y Suecia  
Edificio Renazzo Plaza, P. 5, Ofi. 510  
Teléfono: + 593 (2) 3331027

  
**GGI**  
INDEPENDENT MEMBER

**INFORMACIÓN FINANICERA COMPLEMENTARIA**

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**1. Cumplimiento de las funciones de las sociedades auditoras externas:  
Art. 5, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de  
Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros****1.1 Evaluación de los sistemas de control interno y contable:**

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de **SOROA S.A.**, por el período terminado al 31 de diciembre de 2018 y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), efectuamos una evaluación del sistema de control interno y contable de la Compañía. Los resultados de nuestra revisión revelaron un hallazgo importante que pudiera afectar la situación financiera de la Compañía o que requiera ajustes importantes a los estados financieros. A continuación detallamos la salvedad:

Como se menciona en la Nota H 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 Blue Towers 2, mediante el cual registró los activos (Nota J (1)) y pasivos (Nota T) 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 2018, reportan saldos por US\$7,982.05 y US\$1,028,755.43, 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.

Además, con fecha 01 de marzo de 2019, emitimos una comunicación de deficiencias de control interno, dirigida a la Gerencia y Directorio de la Compañía, con sugerencias tendientes a mejorar los sistemas: de control interno y contable, y otros aspectos financieros de la Compañía, la misma que, en estricto cumplimiento a las disposiciones legales, será presentada a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**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:**

**INFORMACIÓN FINANICERA COMPLEMENTARIA**Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

---

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. Tal como se menciona en la Nota B a los estados financieros, de forma permanente la administración planifica y ejecuta acciones que le permiten fortalecer sus negocios rentables 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, evaluamos los riesgos de errores por fraudes en los estados financieros. A 31 de diciembre de 2018, no encontramos asuntos que podrían considerarse como indicios o presunciones de errores por fraude, abusos de información privilegiada y actos ilegales que ameriten ser mencionados.

**2. Cumplimiento del contenido mínimo del informe de auditoría externa:  
Art. 6, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros:****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 y de la Codificación de las Resoluciones, Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros. Los recursos provienen principalmente de las operaciones ordinarias que ejecuta la Compañía, por financiamiento de las instituciones financieras ecuatorianas y captación de terceros a través de emisión de obligaciones y papeles comerciales.

**2.2 Evaluación y recomendaciones sobre el control interno:**

Emitimos una carta con sugerencias encaminadas a mejorar la estructura de control interno, denominada "Comunicación de Deficiencias de Control Interno". Ver punto 1.1 de este informe.

**2.3 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias:**

El artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno requiere que los auditores externos emitan una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de las compañías.

**INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLEMENTARIA**

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

Para el efecto, el auditor externo emite un Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (informe separado), basando su opinión en la revisión de anexos tributarios publicados por el Servicio de Rentas Internas (SRI), cuya responsabilidad sobre su llenado es de la administración de cada entidad.

Con Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 y sus reformas, el SRI dispone la presentación del "Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias y sus Anexos" en el mes de julio de cada año, de acuerdo al noveno dígito del RUC. A la fecha de presentación de este informe, los Anexos del Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias no estaban disponibles.

Como parte de nuestra auditoría financiera, se ejecutarán pruebas para validar el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de la Compañía. Esta revisión tiene un menor alcance que la revisión efectuada para emitir una opinión en el informe antes mencionado.

Considerando lo expuesto, concluimos que al 31 de diciembre de 2018, La Compañía cumple, en todos los aspectos importantes, con sus obligaciones tributarias como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos. Esta conclusión puede diferir con la revisión integral que se realizará en julio 2019 al Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias.

**2.4 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley:**

De acuerdo al artículo 23, Sección III, Capítulo III, Título II, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la Compañía para mantener la inscripción de estos valores, el emisor deberá enviar la información continua que se describe a continuación:

**En forma semestral:** Esta información debe presentarse a través de los medios tecnológicos que establezca la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dentro de quince días del mes inmediato posterior al cierre del trimestre.

- a. **Fecha de colocación, monto colocado, precio y clase de las obligaciones, mientras esté vigente la autorización de oferta pública:** Con fecha 25 de abril de 2018 mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.18.00003619 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se cancela la inscripción de SOROA S.A. como Emisor Privado del Sector No Financiero en el Catastro Público del Mercado de Valores, así como de los valores emitidos mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-12-0000428 del 25 de enero de 2012.

**INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLEMENTARIA**

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

**b. Monto de las obligaciones en circulación:**

Por lo expuesto en el punto "a", la Compañía no se ve obligada a presentar esta información.

**c. Reporte de la amortización de capital e intereses:**

Por lo expuesto en el punto "a", la Compañía no se ve obligada a presentar esta información.

**En forma semestral:** Esta información debe presentarse hasta el día 30 del mes siguiente al cierre del respectivo semestre.

**d. Publicación de sus estados financieros condensados en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:**

Por lo expuesto en el punto "a", la Compañía no se ve obligada a presentar esta información.

**2.5 Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores**

La Administración considera que las recomendaciones recibidas son de gran ayuda a 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 auditoría externa para emisores:**

**Art. 13 Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros**

**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 mantenía con sus inversionistas correspondientes a las Obligaciones Emitidas y cuyo vencimiento fue el año 2018. Para el año 2018, mantenía una valoración de la calificadora de riesgo de AA (+), para las obligaciones emitidas. Durante el año 2018, la Compañía no realizó colocación de Oferta Pública.

A continuación se detalla la información respecto a la Oferta Pública emitida y colocada parcialmente durante el año 2018:

**INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLEMENTARIA**

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

Monto de Emisión	US\$ 8,000,000			
Características	Serie A:	Monto (US\$)	Plazo	Tasa
	Serie B:	4,000,000	1,800 días	8.00 %
		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:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de valores del Banco Central del Ecuador. DCV-BC			
Estructurador Financieros:	Amazonas Capital Markets Casa de Valores S.A. AMACAP			
Destino de los recursos:	a) Cancelar 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; b) Financiar proyectos a largo plazo; y, c) Reestructurar pasivos.			

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene nuevas emisiones de obligaciones en el Mercado de Valores. Como se menciona en el punto 2.4 (a) SOROA S.A. ya no está inscrita como Emisor Privado del Sector No Financiero en el Catastro Público del Mercado de Valores.

### 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 calificadora de riesgo, los recursos se utilizaron para:

Emisión de obligaciones:

a) 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;

b) Financiamiento de proyectos a largo plazo; y, c) Reestructurar pasivos.

**INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLEMENTARIA**

Al 31 de diciembre de 2018 (Expresados en US Dólares)

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

Durante el año 2018, la Compañía cumplió con el pago oportuno a los inversores en la emisión de sus obligaciones. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no presenta nuevas emisiones de obligaciones en el Mercado de Valores.

**3.4 Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las Garantías que respaldan la emisión de valores:**

En cada emisión de valores, la Compañía ha asignado sus activos y flujos de caja, como medios que garanticen el pago de las obligaciones. Las garantías entregadas son de tipo general.

De acuerdo a las disposiciones que se incorporan en el Libro II, Título II, Capítulo III, Sección I, artículo 11, 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 deben cumplir una relación de 1 a 1:

Indicador del circulante:

$$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{973,654.77}{3,189,924.94} = 0.31$$

Nivel de endeudamiento financiero:

$$\frac{\text{Activo liquidable}}{\text{Pasivo exigible}} = \frac{829,927.90}{3,122,372.67} = 0.27$$

**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:**

En cumplimiento con los requerimientos de NIC 24 y NIIF 9, la Compañía ha presentado y revelado los saldos de cuentas por cobrar y transacciones con partes relacionadas durante el año 2018, en las notas a los estados financieros. En nuestra opinión, los saldos y transacciones con partes relacionadas fueron apropiadamente registrados y presentados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

## CERTIFICACIÓN JURAMENTADA

En cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 5 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros declaro bajo juramento que, el suscrito en calidad de socio encargado del compromiso y representante legal de OHM & CO Cía. Ltda. Auditores y Consultores, como los miembros del equipo de auditores que participaron en la auditoria a los estados financieros de **SOROA S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, no nos encontramos incurso en las prohibiciones que se detallan en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores ni incumplimos lo establecido en artículo 2, Capítulo I, Título XXI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

OHM&Co.

01 de marzo de 2019  
Guayaquil, Ecuador

  
Chafick Mahauad  
Socio