

Informe de auditoría a los Estados Financieros de

SOROA S.A.

Año terminado
Al 31 de diciembre del 2019

SOROA S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2019

INDICE DE CONTENIDO	Página
SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 4
SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 – 47

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

<i>IASB</i>	-	<i>International Accounting Standards Board</i>
<i>IVA</i>	-	<i>Impuesto al Valor Agregado</i>
<i>NIC</i>	-	<i>Normas Internacionales de Contabilidad</i>
<i>NIIF</i>	-	<i>Normas Internacionales de Información Financiera</i>
<i>No.</i>	-	<i>Número</i>
<i>ORI</i>	-	<i>Otros Resultados Integrales</i>
<i>R.O.</i>	-	<i>Registro Oficial</i>
<i>SRI</i>	-	<i>Servicio de Rentas Internas</i>
<i>US\$</i>	-	<i>Dólares de los Estados Unidos de América</i>

SECCIÓN I
INFORME DE AUDITORÍA

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **SOROA S.A.** (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluye un sumario de las principales políticas contables.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, 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).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con esas normas, se describe más adelante en la sección de "Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Nosotros somos independientes de la Compañía de conformidad con 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 del Contador Ecuatoriano 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.

Incertidumbre importante respecto al negocio en marcha

Posterior a la fecha sobre la cual se informa (31 de diciembre del 2019), mediante Decreto Ejecutivo No.1017 del 16 de marzo del 2020, se declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano por la emergencia sanitaria, a causa de la pandemia COVID-19. Entre las medidas adoptadas para prevenir la transmisión del virus se incluyen la limitación a la movilidad, suspensión de vuelos y transporte interprovincial, cierre temporal de negocios, centros educativos y eventos masivos, así como de la jornada presencial de trabajo, afectando significativamente al sector turístico y hotelero.

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

En su análisis de negocio en marcha presentado en la Nota A de los estados financieros, la Administración reconoce las incertidumbres relacionadas con la pandemia y su afectación mundial, particularmente en turismo y viajes, así como las limitaciones para determinar con certeza su impacto final. Esta situación indica, a nuestro juicio, que la continuidad de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables, dependen de eventos futuros, principalmente relacionados con el cumplimiento de los planes de la Administración para soportar la estructura de costos y de la recuperación económica del mercado. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Párrafo de énfasis

Como se explica en la **Nota EE** a los estados financieros, los saldos reportados al 31 de diciembre de 2018 fueron reexpresados y se presentan comparativos, en aplicación de los lineamientos de NIC 8 para la corrección de errores de periodos anteriores; el efecto neto se muestra en el patrimonio. Nuestra opinión no se modifica en relación con este asunto.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

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.

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 de los estados financieros:

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.

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 esos 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.

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.

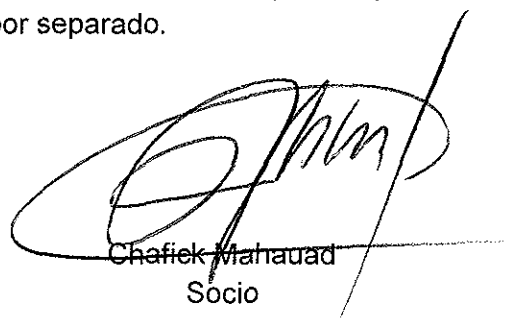
También hemos proporcionado a la Administración de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes, en relación con nuestra independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan hacer pensar que afecta nuestra independencia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

Informe sobre los requerimientos legales y regulatorios:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), 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 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.

08 de mayo del 2020
Guayaquil, Ecuador
RNAE – 833

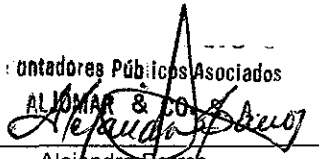

Chafiek Mahamad
Socio

SECCIÓN II
ESTADOS FINANCIEROS

		Años terminados al 31 de diciembre del	
	Notas	2019	Reexpresado (*) 2018
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	F	299,158.44	668,493.63
Activos financieros	G	697,179.35	230,579.27
Servicios y otros pagos anticipados	H	21,791.70	74,581.87
		1,018,129.49	973,654.77
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	I	147,973.83	81,037.69
Activo intangible	J	20,917.15	-
Activos por impuestos diferidos	K	152,506.04	143,726.87
Otros activos no corrientes	L	14,078,980.05	14,535,851.16
		14,400,377.07	14,760,615.72
TOTAL ACTIVO:		15,418,506.56	15,734,270.49
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas y documentos por pagar	M	272,973.17	479,342.35
Obligaciones con instituciones financieras	N	1,173,104.16	1,157,979.17
Otras obligaciones corrientes	O	200,384.68	202,281.11
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	P	370,153.82	172,121.63
Anticipos de clientes		72,793.38	76,512.30
Otros pasivos corrientes		75,868.86	98,773.65
Obligaciones con otras instituciones	Q	492,518.01	1,002,914.73
		2,657,796.08	3,189,924.94
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras a largo plazo	R	7,397,467.50	6,729,137.09
Provisiones por beneficios a empleados	S	148,971.94	120,157.06
		7,546,439.44	6,849,294.15
		10,204,235.52	10,039,219.09
Patrimonio			
Capital social	T	5,356,150.00	5,356,150.00
Reserva legal		3,390.73	3,390.73
Ganancias acumuladas		305,116.97	437,566.37
Pérdida del ejercicio		(489,560.16)	(132,449.40)
Otros resultados integrales		39,173.50	30,393.70
		5,214,271.04	5,695,051.40
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		15,418,506.56	15,734,270.49

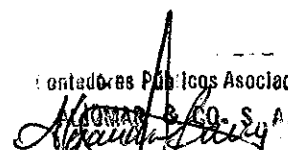
(*) Ver nota EE a los estados financieros.


José Antonio Cevallos
Gerente General

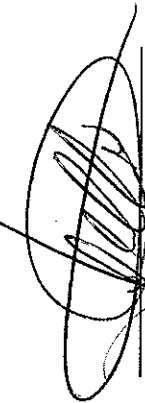
Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S.A.

Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

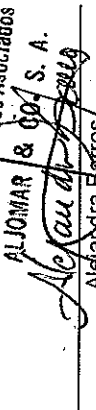
	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Ingresos por actividades ordinarias	U	4,140,288.51	4,432,814.84
Costos de venta	V	(3,141,127.69)	(3,271,661.87)
Utilidad bruta		999,160.82	1,161,152.97
Gastos administrativos	W	(309,347.35)	(441,442.17)
Utilidad operacional		689,813.47	719,710.80
Gastos financieros	X	(645,142.47)	(609,296.30)
Otros gastos	Y	(483,668.62)	(145,705.34)
Otros ingresos		50,555.36	56,259.01
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades		(388,442.26)	20,968.17
Participación de trabajadores en las utilidades	Z	-	(3,145.23)
Impuesto a la renta	AA	(101,117.91)	(150,272.34)
Pérdida neta del ejercicio		(489,560.17)	(132,449.40)
Ganancias actuariales		-	-
Pérdida Integral del Período		(489,560.17)	(132,449.40)


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados

Alejandra Barros
Aljamar & Co. S.A.
Contadora

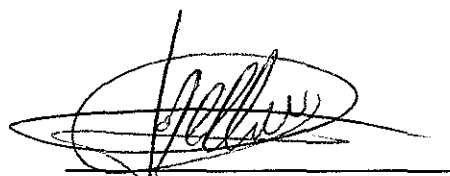
Nota	Reservas			Otros resultados integrales			Resultados acumulados			Total patrimonio
	Capital	Aportes de socios o accionistas para futura capitalización	Reserva legal	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	Otros, variaciones actuariales	Ganancias acumuladas	(-) pérdidas acumuladas	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		Total patrimonio
	301	302	30401	30502	30504	30601	30602	30603	30702	
Saldo al 1 de enero de 2018	4,950,000.00	434,650.00	3,390.73	1,268,263.52	21,006.00	144,147.35	(1,509,443.63)	49,980.26	-	5,361,994.23
Aumento (disminución) de capital social	406,150.00	(406,150.00)	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	(28,500.00)	-	-	-	-	-	-	-	(28,500.00)
Otros cambios	-	-	-	(82,818.72)	-	58,119.30	(3,233.06)	-	-	(27,932.48)
Pérdida integral del periodo 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	(132,449.40)	(132,449.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5,356,150.00	-	3,390.73	1,185,444.80	21,006.00	202,266.65	(1,512,676.69)	49,980.26	(132,449.40)	5,173,112.35
Corrección de errores	-	-	-	(1,185,444.80)	9,387.70	998,850.32	699,145.84	-	-	521,939.06
Saldo reexpresado del periodo inmediato (2018)	5,356,150.00	-	3,390.73	-	30,393.70	1,201,116.97	(813,530.85)	49,980.26	(132,449.40)	5,695,051.40
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	-	-	-	-	(132,449.40)	-	132,449.40	-
Pérdida integral del periodo 2019	-	-	-	-	8,779.80	-	-	-	(489,560.17)	(489,560.17)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5,356,150.00	-	3,390.73	-	39,173.50	1,201,116.97	(945,980.25)	49,980.26	(489,560.17)	5,214,271.04


 José Antonio Cevallos
 Gerente General

Contadores Públicos Asociados
 ALJOMAR & C.A. S. A.

 Alejandra Barrios
 Aljomar & Co. S.A.
 Contadora

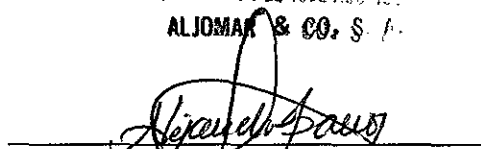
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresado en USDólares)

		Años terminados al 31 de diciembre de	
	Nota	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		3,668,888.61	4,429,931.41
Otros cobros por actividades de operación		22,353.06	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3,669,909.29)	(3,612,559.77)
Pagos a y por cuenta de los empleados		28,814.88	-
Intereses pagados		(100,769.93)	-
Impuestos a las ganancias pagados		(8,779.17)	(150,272.34)
Flujos de efectivo (utilizados en) procedente de actividades de operación		(59,401.84)	667,099.30
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	L	21,500.00	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	I	(90,186.32)	(67,574.71)
Compras de activos intangibles	J	(21,816.26)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		2,310.17	(24,659.09)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(88,192.41)	(92,233.80)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Financiamiento por emisión de títulos valores		-	(4,087,500.00)
Financiación por préstamos a largo plazo	S (4)	65,000.00	1,707,375.98
Pagos de préstamos	S (6)	(221,734.00)	-
Intereses recibidos		-	172,121.63
Otras (salidas) entradas de efectivo	O (1)	(65,006.94)	1,100,000.00
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación		(221,740.94)	(1,108,002.39)
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		(369,335.19)	(533,136.89)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	F	668,493.63	1,201,630.52
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		299,158.44	668,493.63



José Antonio Cevallos
Gerente General

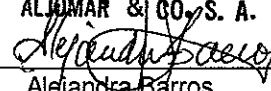
Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S. A.



Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Pérdida neta del período		(489,560.17)	(132,449.40)
Ajustes por gasto de impuesto a la renta	CC	101,117.91	150,272.34
Ajustes por gasto por participación trabajadores	BB	-	3,145.23
Pérdida antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		(388,442.26)	20,968.17
Ajustes por gasto de depreciación de activos fijos	I	23,250.18	210,242.99
Ajustes por gasto de amortización de licencias y software	J	899.11	-
Ajustes por gastos por deterioro reconocidas en los resultados del	G (4)	1,080.90	190.98
Ajustes por gastos en provisiones	Q (1)	274,491.80	458,553.31
Ajuste por participaciones no controladoras	L (1) (3)	478,371.11	139,800.47
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		10,059.80	34,317.72
Ajuste por partidas distintas al efectivo		399,710.64	864,073.64
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		(467,680.98)	2,883.43
Disminución en otras cuentas por cobrar		-	96,665.12
Disminución en anticipos de proveedores		52,790.17	-
Incremento en otros activos		(52,095.43)	-
Disminución en cuentas por pagar comerciales		(206,369.18)	(36,519.13)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		230,046.75	(260,003.76)
Disminución en beneficios empleados		(12,084.89)	-
Disminución en anticipos de clientes		(3,718.92)	-
Cambios en activos y pasivos		(459,112.48)	(196,974.34)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(59,401.84)	667,099.30


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S. A.

Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

Al 31 de diciembre del 2019 (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 NIIF, antes citadas.

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 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.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

A. SOROA S.A.: (Continuación)

En cumplimiento con estas disposiciones establecidas por la entidad mencionada, **SOROA S.A.** adoptó las NIIF en el año 2011, cuyo efecto por adopción por primera vez se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2011, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2010.

Las políticas contables aplicadas por la Administración son consistentes con las aplicadas en años anteriores, incluyendo las nuevas normas e interpretaciones que es obligatoria su implementación para los periodos que se inicien en o después del 1 de enero del 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 por esta situación, sin embargo como se describe en la Nota EE la compañía re-expresó los saldos del periodo 2018 (sobre saldos iniciales del 2019) para corregir errores materiales de periodos anteriores.

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 que se adjuntan, fueron emitidos por la Administración con las autorizaciones correspondientes el 19 de marzo del 2020, los mismos que serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la gerencia de **SOROA S.A.**, serán aprobados sin modificación.

Medición:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido presentados en base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por: los derechos fiduciarios que se miden al valor patrimonial proporcional y las provisiones por beneficios a empleados que se miden en base al método actuarial de costo unitario proyectado.

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

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

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

Elaboración de estados financieros y reportes:

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

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

A. SOROA S.A.: (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las presentes notas a los estados financieros incluyen información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

Análisis de Negocio en Marcha:

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración de la Compañía ha analizado la capacidad que tiene el hotel Courtyard by Marriott Guayaquil de continuar como negocio en marcha.

La Administración está consciente que existen incertidumbres importantes relacionadas con la pandemia de Covid-19 que afecta a nivel mundial a todos los sectores de la economía, siendo uno de los más afectados el turismo y los viajes. No obstante, no se tiene elementos suficientes para determinar con certeza el impacto final que pueda tener este hecho, por lo tanto, se está a la espera de la evolución de la pandemia. Sin embargo, la administración está tomando medidas para adaptarse a la nueva realidad de negocio y siempre estará apalancado por el conocimiento y respaldo de la cadena hotelera más grande a nivel mundial.

Por otro lado, el hotel Courtyard by Marriott Guayaquil está firmemente comprometido en la filosofía de enfocarse en la satisfacción de los huéspedes, haciendo de esto la herramienta más importante para ganar su lealtad y así aprovechar el poder del programa de membresías reconocido mundialmente "Marriott Bonvoy". Este programa nos brinda ventaja sobre nuestros competidores al ofrecer una gran variedad de beneficios y de opciones para redimir los puntos en hoteles de todo el mundo.

Alineados con la estrategia de servicio y con el objetivo de brindar un servicio de vanguardia, fuimos el primer hotel en Ecuador en implementar la llave móvil. Esta es una herramienta innovadora que permitirá a nuestros huéspedes usar su teléfono celular como la llave de su habitación. Los huéspedes utilizarán su teléfono celular como su principal herramienta de interacción a lo largo de su experiencia completa utilizando la aplicación "Marriott Bonvoy": comenzando con una reserva, haciendo el check-in móvil, realizando solicitudes y finalmente usando la llave para entrar a su habitación.

Con esto se demuestra que siempre se trabaja en seguir innovando y creciendo para los huéspedes, apoyados del reconocimiento de una marca que es parte de la cadena hotelera Marriott. Por 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 E "Gestión de Riesgo Financiero"**.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

A. SOROA S.A.: (Continuación)

Uso de Estimaciones:

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

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

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

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

1. Efectivo y equivalentes de efectivo:

En esta cuenta se incluyen los valores mantenidos en caja y en las diferentes cuentas bancarias. 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:

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, obligaciones con instituciones financieras y otros.

2.1. Activos financieros:

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.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

Reconocimiento inicial y medición posterior:

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

La Compañía estima el deterioro para cuentas incobrables aplicando el siguiente procedimiento:

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

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

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

Deterioro de los activos financieros:

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

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 del 2019 (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.

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.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos debe reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

3. Propiedad, planta y equipos:

Reconocemos 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. A la fecha que se reporta, las estimaciones de vida útil de los bienes son consistentes con el año anterior.

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

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Instalaciones	10	10%
Edificios	20	5%
Equipos de oficina	10	10%

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

El importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos del activo fijo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

4. Derechos fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de la 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 2019, aplica el Método de Participación sobre estas, reconociendo los ajustes derivados de esta aplicación contra resultados del ejercicio.

5. Activo intangible:

5.1. Reconocimiento y medición inicial:

Son activos intangibles si es probable que los beneficios económicos futuros esperados atribuibles al activo fluyeran a la entidad, su coste pudiera determinarse con fiabilidad, es un activo identificable, de carácter monetario y sin apariencia física.

Su tratamiento y clasificación de vida útil finita, considerando posibles cambios tecnológicos y legales después de ese tiempo.

5.2. Amortización:

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el activo intangible se contabiliza por su costo o valor revaluado, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

El activo intangible de la Compañía es amortizado a 5 años por el método de línea recta, distribuyendo su importe sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La Compañía considera que el valor residual de su activo intangible es nulo.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

6. 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 la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios

7. Impuesto a las ganancias:

La compañía reconoce en sus estados financieros el impuesto a la renta y determina ese impuesto con base a los lineamientos establecidos en las normas tributarias ecuatorianas, 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.

7.1 Impuesto corriente:

Se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 25%; basado en que la Compañía tiene accionistas, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, inferior al 50% del capital social se adiciona (3) puntos porcentuales sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

7.2 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.

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.

8. Provisiones y contingencias:

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.

9. 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 comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

9.1 Beneficios corrientes:

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

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

9.2 Beneficios a largo plazo o post-empleo:

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 aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. 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.

9.3 Beneficios por terminación:

Los 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

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

- Pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte del empleado.

Estos beneficios por terminación se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a 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.

10. 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.

10.1 Prestaciones de servicio:

Reconocemos en resultados del ejercicio considerando la evaluación de cinco (5) pasos al final del periodo sobre el cual se informa, que concluye en cuanto se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprarlo (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.

10.2 Intereses:

Reconocemos 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. 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.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

11. Gastos:

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable, se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

12. Otros resultados integrales:

Comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado del periodo.

La Compañía reconoce como otros resultados integrales a los ingresos o pérdidas originadas en las provisiones actuariales, debido a cambios demográficos.

13. 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.

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 del 2019, sin embargo, se permite su aplicación anticipada. La Compañía decidió no adoptar anticipadamente dichas normas. A continuación, presentamos una síntesis de estas normas:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
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.

La Administración de la Compañía considera que a la fecha que se presenta los estados financieros, no es posible determinar si la adopción de la modificación y la nueva norma detallada en el cuadro anterior, va a afectar a la presentación de los estados financieros o cuantificar su posible efecto financiero en los mismos.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

D. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
NIIF 16	(1) Enero 1, 2019	Establecer los principios para el reconocimiento, valoración y presentación de los arrendamientos, con el objetivo de garantizar que tanto arrendatario como arrendador facilitan información relevante.
CINIIF 23	(2) Enero 1, 2019	Aclara como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

(1) La Administración considera que no existen efectos cuantitativos del impacto en los estados financieros comparativos al 31 de diciembre del 2019. Los arrendamientos los tratará aplicando el párrafo 5 de la NIIF 16, los cuales no son materiales y son a corto plazo.

(2) No existen incertidumbres importantes en relación con los tratamientos del impuesto a las ganancias en el Ecuador, por lo que esta CINIIF no le aplica a la Compañía.

E. 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.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

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

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones financieras con diferentes entidades y las obligaciones emitidas con terceros. La Compañía al 31 de diciembre del 2019, 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 2019 el mercado financiero presentó una moderada volatilidad de las tasas activas referenciales de interés, la cual terminó el año 2019 en 8.78% (8.69% para el año 2018), esta tasa aumentó en 0.09% en comparación con el año inmediato anterior.

1.2. Riesgo de crédito:

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

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

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

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

Entidad financiera	Calificación	
	2019	2018
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.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

1.3. Riesgo de liquidez y solvencia:

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

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento.

La Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito, la emisión de obligaciones financieras y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos; sus excedentes de liquidez los invierte en certificados de depósito bancario.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía presenta Capital de trabajo negativo por **US\$1,639,666.59** (en negativo US\$2,216,270.17 para el año 2018).

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 2019 **SOROA S.A.** ha cumplido con los pagos a sus obligacionistas financieras. La Dirección mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios para optimizar la asignación de pagos a proveedores con saldos vencidos. Para el año 2020, la Administración, seguirá aplicando controles estrictos con el fin de mejorar los indicadores financieros de la Compañía.

1.4. Riesgo de capitalización:

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2019 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 de apalancamiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron los siguientes:

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Préstamos y obligaciones financieras	8,570,571.66	7,887,116.26
Cuentas por pagar comerciales	272,973.17	479,342.35
Cuentas por pagar a relacionadas y otras	1,063,056.51	1,377,317.47
Otras cuentas por pagar corto y L/P	75,868.86	98,773.65
	9,982,470.20	9,842,549.73
Efectivo y equivalentes de efectivo	(299,158.44)	(668,493.63)
Deuda neta	9,683,311.76	9,174,056.10
Total patrimonio neto	5,214,271.04	5,695,051.40
Capital total	14,897,582.80	14,869,107.50
Ratio de apalancamiento	65.00%	61.70%

Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas) menos efectivo. El capital total se calcula como "el patrimonio neto" más la deuda neta.

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre	
		2019	2018
Caja general		10,200.00	10,200.00
Bancos locales	(1)	288,958.44	458,293.63
Certificados de depósito	(2)	-	200,000.00
		299,158.44	668,493.63

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

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Banco Amazonas Cta. 3501064865	9,348.71	48,448.09
Banco de Guayaquil Cta. 3832910	53,932.39	58,093.98
Banco del Pichincha Cta. 3441793404	23,786.41	46,551.78
Banco Amazonas Cta. FF&E Ahorro4502304092	144,211.48	235,037.47
Banco Pichincha Cta. Ahorro 2203845039	10,933.94	8,911.29
Transferencias y cuentas en tránsito	7,695.74	7,475.88
Banco Amazonas Cta. 3501058032	39,049.81	53,775.14
	288,958.44	458,293.63

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

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

G. ACTIVOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre	
		2019	2018
Inversiones temporales	(1)	231,781.63	24,659.09
Clientes	(2)	287,676.35	211,451.14
Otras cuentas por cobrar relacionadas	(3)	120,000.00	-
Otras cuentas por cobrar		65,554.91	1,221.68
Deterioro del valor de cuentas por cobrar	(4)	(7,833.54)	(6,752.64)
		697,179.35	230,579.27

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

A continuación, el detalle:

Banco Emisor	Plazo días	Fecha		%	Al 31 de diciembre del	
		Emisión	Vto.		2019	2018
Banco Amazonas	121	9/9/2019	8/1/2020	5.50%	207,122.54	-
Banco Pichincha	372	26/12/2018	02/01/2020	4.50% (i)	24,659.09	24,659.09
Total inversiones mantenidas hasta su vencimiento (corto plazo)					231,781.63	24,659.09

- (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. El saldo se compone de los valores facturados que ascienden a US\$178,876.49 (2018: US\$159,105.08), y los valores generados por huéspedes que a la fecha de cierre siguen hospedados por US\$108,799.86 (2018: US\$52,346.06). A continuación, el detalle de los clientes que corresponde el saldo facturado:

	2019	2018
Expedia INC	21,792.69	24,999.48
Administradora Badalona, Sociedad Anonima	9,658.43	-
AR Visa, Visa Card	8,738.91	12,058.65
Latin America Voyage Latvoyage CIA. LTDA	7,671.97	7,671.97
AR Amex, Amex Card	322.14	2,272.27
Nestle Ecuador S.A.	2,060.86	10,536.32
Corporación Favorita C.A.	8,767.43	-
Kimberly Clark Ecuador S.A.	2,813.41	1,234.73
Viajes el Corte Ingles S.A.	108.86	1,859.40
Medicina para el Ecuador medieccuador	6,248.32	17,478.29
Varios	110,693.47	80,993.97
(i)	178,876.49	159,105.08

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

G. ACTIVOS FINANCIEROS: (Continuación)

- (i) Para el año 2019, los saldos de cartera por edad de vencimiento son como sigue:

Edad de vencimiento	Porcentaje del total	Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Menores a 30 días	60.66%	108,498.93	117,327.70
Entre 31 a 60 días	26.94%	48,186.78	28,857.81
Entre 61 a 90 días	1.10%	1,973.10	2,947.60
Entre 91 a 120 días	2.72%	4,859.11	184.20
Entre 121 a 150 días	1.17%	2,096.90	256.30
Mayores a 150 días	7.41%	13,261.67	9,531.47
		178,876.49	159,105.08

- (3) Corresponde a préstamo comercial entregado a su parte relacionada CITYBOX CIA. LTDA., a 60 días plazo con una tasa de interés del 7.25%, **Ver Nota BB (1)**.
- (4) El movimiento del deterioro de cuentas incobrables fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Saldo inicial	(6,752.64)	(6,561.66)
Deterioro del año	(1,080.90)	(190.98)
Saldo final	(7,833.54)	(6,752.64)

H. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Otros pagos anticipados	16,845.78	65,106.55
Permisos y licencias	4,945.92	9,475.32
	21,791.70	74,581.87

I. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

Los movimientos realizados en los años 2019 y 2018, de los activos reconocidos como propiedad, planta y equipo, son los siguientes:

Movimiento del año 2019:

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

I. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: (Continuación)

	Saldo al 01/01/2019	Ajustes y/o reclasif. (1)	Adiciones	Ajustes (2)	Saldo al 31/12/2019
Terrenos	1,414,433.68	(1,414,433.68)	-	-	-
Edificios	12,985,455.93	(12,985,455.93)	-	-	-
Equipos de computación	255,050.89	-	28,446.05	(232,667.39)	50,829.55
Equipos de comunicación	40,706.26	-	1,350.00	(40,706.26)	1,350.00
Equipos de oficina	12,748.44	-	-	(12,748.44)	-
Muebles y enseres	1,341,346.80	-	2,004.07	(1,333,665.75)	9,685.12
Maquinarias y equipos	46,252.11	-	24,205.97	-	70,458.08
Instalaciones	17,286.00	-	34,180.23	(17,286.00)	34,180.23
Equipos de seguridad	9,527.73	-	-	-	9,527.73
	16,122,807.84	(14,399,889.61)	90,186.32	(1,637,073.84)	176,030.71
Depreciación acumulada	(2,397,046.64)	755,166.10	(23,250.18)	1,637,073.84	(28,056.88)
	13,725,761.20	(13,644,723.51)	66,936.14	-	147,973.83

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
	16,055,233.13	67,574.71	16,122,807.84
Depreciación acumulada	(2,186,803.65)	(210,242.99)	(2,397,046.64)
	13,868,429.48	(142,668.28)	13,725,761.20

(1) Al 01 de enero del 2019, se ajustaron los saldos iniciales, esta disminución corresponde a la reclasificación contable de US\$12,985,455.93 de edificio y US\$1,414,433.68 de terreno de la Compañía al "Fideicomiso Blue Towers 2", y su respectiva depreciación acumulada de US\$755,166.10, Ver Nota L (1).

(2) Durante el periodo 2019, se procedió a la baja en cuentas de las propiedades y equipos completamente depreciados.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

I. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: (Continuación)

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 2019 se realizó ciertas compras de bienes para uso del Hotel que fueron registrados como activos.

J. ACTIVO INTANGIBLE

Corresponden a Licencias y Software adquiridos durante el periodo 2019, a continuación, se presenta un detalle del movimiento:

	2019
Licencias y software	21,816.26
Amortización licencias y software	(899.11)
	20,917.15

K. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Impuesto diferido	(1)	18,167.50	9,387.70
Crédito tributario IR años anteriores	(2)	134,338.54	134,339.17
		152,506.04	143,726.87

(1) Correspondiente a US\$11,871.22 de jubilación patronal, y US\$6,296.28 por desahucio.

(2) Corresponden a créditos tributarios de IR de años anteriores, con antigüedad mayor a 3 años, reclasificados de la cuenta "Activos por impuestos corrientes". Se contrató asesores tributarios para su recuperación; al 31 de diciembre del año 2019 no se ha determinado el monto no recuperable.

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Fideicomiso Blue Towers 2	100.00% (1)	13,054,767.91	13,497,511.12
Fideicomiso Las Torres	100.00% (2)	7,982.05	7,982.05
Fideicomiso Soroa	69,72% (3)	1,014,627.53	1,028,755.43
Depósitos en garantía		1,602.56	1,602.56
		14,078,980.05	14,535,851.16

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (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 del 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.

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.*

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Bajo ésta premisa la Superintendencia de Compañías solicita a SOROA S.A., en reunión mantenida el 7 de noviembre del 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 2019, Soroa S.A., en su calidad de "Beneficiaria" instruye a la "Fiduciaria – Laude S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos" para que se celebre el contrato respectivo de aporte al Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Blue Towers 2", por el valor de US\$11,500.00 el cual es celebrado el 23 de diciembre del 2019, y donde "El Fideicomiso" acepta el bien.

La Compañía al 01 de enero del 2019, procedió a reclasificar el Edificio, Terreno, y otros activos y pasivos surgidos por el aporte del bien al Fideicomiso como corrección de errores cometidos en periodos anteriores, por ello se presentan los saldos reexpresados del 2018 "Ver Nota EE", a continuación, se detalla:

Elementos	Expresado en (US Dólares)	
	2019	2018
Saldo 01 de enero	13,497,511.12	40,490.61
Activación de Edificio 2017 (i)	-	14,058,287.74
Reverso revaluación de Edificio 2017	-	(1,602,216.58)
Reverso Dep. Acum. Edificio 2017	-	(56,020.26)
	13,497,551.12	12,440,541.51
Ajuste Método de Participación, Ganancia (ii)	-	1,056,969.61
Saldo al 01 de enero del (2018: Reexpresado)	13,497,511.12	13,497,511.12
Otros aportes monetarios	21,500.00	-
Ajuste Método de Participación, (Pérdida) (iii)	(464,243.21)	-
Saldo al 31 de diciembre	13,054,767.91	-

- (i) Se registra el efecto neto, de la reclasificación del terreno y edificio como aporte al Fideicomiso Blue Towers 2 "Ver Nota I (1)", y Otros Activos y Pasivos no corriente, ver efecto generalizado en la Nota EE.
- (ii) Corresponde al ajuste por aplicación del Método de Participación del saldo reexpresado al 01 de enero del 2019, el cual afecta periodos anteriores.
- (iii) Corresponde al ajuste por aplicación del Método de Participación al 31 de diciembre del 2019, el cual afecta resultados del periodo.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

L. 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"

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Activo Corriente	7,586.34	7,586.34
Activo No Corriente	1,198.26	1,198.26
Total de activo	8,784.60	8,784.60
Pasivo		
Pasivo Corriente	802.55	802.55
Total de Pasivo	802.55	802.55
Patrimonio		
Capital social	9,428.42	9,428.42
Resultados acumulados	(1,446.37)	(1,446.37)
Total de Patrimonio	7,982.05	7,982.05
Total Pasivo + Patrimonio	8,784.60	8,784.60

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Información Financiera del "Fideicomiso Soroa"

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Activo Corriente	101,434.73	83,491.50
Activo No Corriente	1,411,869.62	1,450,075.46
Total de activo	1,513,304.35	1,533,566.96
Pasivo		
Pasivo Corriente	58,098.78	58,098.78
Total de Pasivo	58,098.78	58,098.48
Patrimonio		
Capital social	2,026,963.75	2,026,963.75
Resultados acumulados	(571,758.18)	(551,495.57)
Total de Patrimonio	1,455,205.57	1,475,468.18
Total Pasivo + Patrimonio	1,513,304.35	1,533,566.96

(i) US\$ 1,455,205.57 x 69.7240% = **US\$ 1,014,627.53** es la participación de Soroa en el patrimonio del Fideicomiso.

M. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Proveedores	(1)	186,723.84	203,940.87
Reposición de caja chica		33.23	15.80
Cías. No relacionadas locales por pagar		28,269.68	166,837.07
Obligaciones con compañías del exterior	(2)	57,946.42	108,548.61
		272,973.17	479,342.35

(1) Incluye principalmente US\$29,139.52 Compañía de Seguros Ecuatoriano Suiza, US\$6,620.72 Termalimex, US\$8,802.77 Salgraf Cía. Ltda., y US\$7,182.35 DML Tecnología S.A.

(2) Ver Nota R (6).

N. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Banco Pichincha Panamá	(1)	1,100,000.00	1,100,000.00
Intereses acumulados instituciones financieras		73,104.16	57,979.17
		1,173,104.16	1,157,979.17

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

N. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (Continuación)

- (1) Corresponde a la renovación de un préstamo a 390 días vista, cancelando los intereses vencidos; 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	
				2019	2018
Banco Pichincha Panamá S.A.	07/02/2019	03/03/2020	7.25%	1,100,000.00	1,100,000.00
				1,100,000.00	1,100,000.00

O. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Con la administración tributaria	(1)	67,953.98	67,552.27
Con el IESS	(2)	22,462.25	29,427.39
Por beneficios de ley a empleados	(2)	104,602.76	95,816.22
Participación trabajadores del ejercicio	(3)	-	3,145.23
Impuesto a la renta del ejercicio	(4)	1,212.19	-
Otras obligaciones		4,153.50	6,340.00
		200,384.68	202,281.11

- (1) A continuación, detalle:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Retenciones en la fuente IR		14,532.15	22,902.10
IVA por pagar en ventas		15,305.30	-
Retenciones en la fuente IVA		9,055.45	12,986.11
Impuestos adeudados		29,061.08	31,664.06
		67,953.98	67,552.27

- (2) A continuación, detalle:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Aporte IESS por pagar		14,247.25	21,651.85
Fondos de reserva		921.76	1,402.57
Préstamos quirografarios		7,293.24	6,372.97
		22,462.25	29,427.39
Bonificaciones		14,981.00	14,908.00
Décimo tercer sueldo		5,033.78	4,944.51
Décimo cuarto sueldo		23,606.64	23,161.09
Vacaciones		28,578.00	24,623.02
Distribución 10% servicios empleados		32,403.34	28,179.60
		104,602.76	95,816.22

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

O. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES: (Continuación)

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

(4) Ver determinación del impuesto por pagar en la **Nota AA (1)**.

P. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	(1)	57,918.86	30,945.38
Prozonas S.A.	(1)	312,234.96	141,176.25
		370,153.82	172,121.63

(1) Corresponden a los intereses por pagar por préstamos a relacionadas, facturados durante el año 2019.

Q. OBLIGACIONES CON OTRAS INSTITUCIONES:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Préstamos Cías. del exterior no relacionadas		-	774,462.22
Intereses acumulados otras instituciones locales		-	5,815.24
Intereses acumulados otras instituciones del exterior	(1)	492,518.01	222,637.27
		492,518.01	1,002,914.73

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

	Versel	Blue Crossway	Saldo
Saldo inicial	162,446.12	60,191.15	222,637.27
Provisión del año	56,148.48	218,343.32	274,491.80
Abonos intereses	-	(4,611.06)	(4,611.06)
	218,594.60	273,923.41	492,518.01

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

R. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO:

Institución	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés		Al 31 de diciembre del	
					2019	2018
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	06/02/2017	06/02/2020	3.75%	(1)	1,056,819.10	1,056,819.10
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	200,000.00
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	14/02/2019	29/01/2022	7.25%	(4)	65,000.00	-
Prozonas S.A.	31/01/2018	31/01/2021	9.25%	(5)	1,900,000.00	1,900,000.00
Blue Crossway	-	-	3.50%	(6)	2,841,186.18	3,012,317.99
Versel Overseas Limited	26/01/2019	10/01/2022	7.25%	(7)	774,462.22	-
					7,397,467.50	6,729,137.09

- (1) Corresponde a un pagaré a la orden de US\$1,120,000.00, con una tasa de interés del 3.75% a 1,080 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 del 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 por US\$65,000.00 destinado para capital de trabajo, a una tasa de interés del 7.25% a 1080 días vista el pago de capital e intereses se realizará al vencimiento.
- (5) Corresponde a un pagaré al vencimiento por US\$1,900,000.00 destinado para capital de trabajo, a una tasa de interés del 9.25%.
- (6) A continuación, el detalle de los valores que conforma esta deuda:

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

R. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO: (continuación)

		Al 31 de diciembre	Del 1 al 31 de diciembre del		
		2018	Abonos	Reclasificaciones	2019
Pagaré 2	(i)	2,818,302.53	-	22,883.65	2,841,186.18
Pagaré 1	(ii)	194,015.46	(148,960.05)	(45,055.41)	-
		3,012,317.99	(148,960.05)	(22,171.76)	2,841,186.18
Corriente					
Pagaré 2	(i)	22,883.65	-	(22,883.65)	-
Pagaré 1	(ii)	85,664.96	(72,773.95)	45,055.41	57,946.42
	(iii)	108,548.61	(72,773.95)	22,171.76	57,946.42

(i) Esta obligación tiene un plazo de vencimiento de 1.800 días, a una tasa de interés del 7.5% anual, renovado el 01 de septiembre del 2018 por un valor de US\$2,864,255.64.

(ii) Esta obligación tiene un plazo de vencimiento de 1.825 días, a una tasa de interés del 3.5% anual, fecha del préstamo 01 de mayo del 2018, valor inicial US\$403,169.61.

(iii) Ver "Nota M".

(7) Corresponde a préstamo a 3 años plazo con una tasa de interés del 7.25% anual, pago de capital e intereses al vencimiento.

S. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Jubilación patronal	(1)	99,939.92	80,641.61
Indemnización por desahucio	(2)	49,032.02	39,515.45
		148,971.94	120,157.06

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

	2019	2018
Saldo inicial	80,641.61	59,008.32
Provisión estimada	26,483.46	26,778.51
Reversos	(7,185.15)	(5,145.22)
Saldo final al 31 de diciembre	99,939.92	80,641.61

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

S. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS: (Continuación)

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

	2019	2018
Saldo inicial	39,515.45	27,697.63
Provisión estimada	14,416.31	10,886.59
Beneficios pagados a empleados	(4,899.74)	931.23
Saldo final al 31 de diciembre	49,032.02	39,515.45

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:

Hipótesis Actuariales:	2019	2018
Tasa de descuento:	7.00%	6.75%
Tasa de incremento salarial:	3.00%	3.5%
Tasa de incremento de pensiones:	N/A	2.00%
Tabla de rotación:	2.90%	13.51%
Tasa de mortalidad:	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Variables Demográficas:	2019	2018
Menores a 10 años:	53	69
Tiempo de servicio promedio en años:	6.3	6.0

T. PATRIMONIO:

Acciones comunes: El 05 de junio del 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 del 2018 de US\$5,356,150.00.

Al 31 de diciembre del 2019 la composición accionaria es como sigue: Golden South Group LLC de nacionalidad estadounidense con el 0.26% (14.000 acciones), y Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS de nacionalidad ecuatoriana con el 99.74% (5,342.150 acciones).

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.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

T. PATRIMONIO: (Continuación)

Resultados acumulados: Esta cuenta está conformada por:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018 (i)
Ajustes por Adopción NIIF	49,980.26	49,980.26
Ganancias acumuladas	255,136.71	387,586.11
Saldo final	305,116.97	437,566.37

(i) Saldo reexpresado, Ver Nota EE.

Otros resultados integrales: Incluyen el efecto de las ganancias y pérdidas en los cálculos actuariales. El saldo 2018 fue reexpresado, Ver Nota EE.

U. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Habitaciones	3,057,596.63	3,229,842.58
Otros departamentos	32,324.77	44,190.61
Restaurante	1,050,366.56	1,127,595.34
Asesorías	-	8,640.00
Ingresos varios	0.55	22,546.31
	4,140,288.51	4,432,814.84

V. COSTOS DE VENTA:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Habitaciones	522,262.63	624,500.58
Restaurante	616,234.56	596,843.34
Otros departamentos	22,940.77	26,217.02
Administrativo y hotelería	1,979,689.73	2,024,100.93
	3,141,127.66	3,271,661.87

W. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Depreciaciones	23,250.18	210,242.99
Honorarios profesionales y asesorías	83,098.38	87,654.52
Impuestos y contribuciones	63,120.45	62,821.57
Mantenimiento y reparaciones	42,335.53	-
Jubilación Patronal y Desahucio	40,899.77	37,550.78
Otros	56,643.04	43,172.31
	309,347.35	441,442.17

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

X. GASTOS FINANCIEROS:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Intereses por emisión de obligaciones	-	20,458.33
Intereses por préstamos	645,100.01	588,733.28
Otros gastos bancarios (gastos bancarios)	42.46	104.69
	645,142.47	609,296.30

Y. OTROS GASTOS:

Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente US\$464,243.21 por pérdida en aplicación del Método de participación de la inversión en el Fideicomiso Blue Towers 2, Ver Nota L (1) (iii).

Z. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD:

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

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
(Pérdida) Utilidad del ejercicio:	(388,442.26)	20,968.17
15% Participación a trabajadores	-	(3,145.23)
	-	17,822.94

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.

Durante el ejercicio económico 2019, 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 2019. A continuación, se detalla la base para el cálculo correspondiente:

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

AA. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Utilidad del ejercicio después participación a trabajadores:	(388,442.26)	17,822.94
(-) Ingresos exentos:	-	(5,145.22)
(+) Gastos no deducibles locales:	486,113.66	341,156.69
(+) Gastos no deducibles del exterior:	274,491.80	208,932.39
(+) Participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	771.78
(+/-) Otras diferencias temporarias	32,308.44	37,550.78
Base imponible:	404,471.64	601,089.36
Impuesto a la Renta causado (1)	101,117.91	150,272.34
Anticipo superior al impuesto causado	-	107,095.33

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

Liquidación del impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Impuesto causado	101,117.91	-
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	70,510.97
Anticipo pagado ejercicio anterior	(30,444.84)	-
Retenciones del ejercicio	(69,460.88)	(72,777.46)
Crédito tributario años anteriores	-	(175,249.06)
Impuesto por pagar (Crédito tributario a favor del contribuyente)	1,212.19	(177,515.55)

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	
	2019	2018
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	-	2,656.44
Citybox Mini Bodegas C.A	120,686.81	-
	120,686.81	2,656.44

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

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

2. Prestación de servicios:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2019		2018
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas	-	-	2,137.37
Colcordes	82.93	2	22.25
	82.93	2	2,159.62

3. Contratación de servicios:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2019		2018
	Valor	No. Trans.	Valor
Citybox Mini Bodegas C.A.	1,919.88	12	1,919.88
	1,919.88	12	1,919.88

4. Préstamos recibidos:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2019		2018
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas	65,000.00	1	136,819.10
Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.	-	-	1,900,000.00
Intereses provisionados	274,591.00	4	293,536.99
	339,591.00	5	2,330,356.09

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	
	2019	2018
Sueldos y salarios	231,171.44	185,578.86
Beneficios sociales	39,367.05	37,827.47
Bonificaciones	60,099.08	38,542.84
	330,637.57	261,949.17

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

CC. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2019, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el **exterior**, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a **US\$3,000,000**, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los **US\$ 15,000,000** deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Los montos mencionados, aplican para transacciones con partes relacionadas locales siempre que éstas cumplan uno de los requisitos establecidos en la normativa referente a precios de transferencia en el Ecuador.

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

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

- 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 Transferencia, debido a que durante el año 2019, 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.

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

DD. CONTRATOS SUSCRITOS:

Contratante	Fecha	Vigencia	Objeto	Extinción	Canon Mensual
Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. – TAGSA	26/03/19	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.	25/03/21	US\$434.21 mensuales, más el impuesto al valor agregado vigente a la emisión de la factura por parte de TAGSA. El valor mensual se pagará por mes anticipado, dentro de los diez primeros días de cada mes.

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

EE. REEXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Como se describe en la **Nota L (1)**, se aplicó el procedimiento de corrección de error establecido en NIC 8, para revertir la aplicación contable dispuesta por la Intendencia de Mercado de valores y presentar los estados financieros de acuerdo con NIIF. A continuación, se presenta la conciliación entre los presentes estados financieros reexpresados y los reportados al 31 de diciembre del 2018:

Estado de Situación Financiera

	Reexpresado	Ajustes	Previamente reportados
ACTIVO			
Activo corriente	973,654.77	-	973,654.77
Activo no corriente (1)	14,760,615.72	(1,406,391.81)	16,167,007.53
TOTAL ACTIVO	15,734,270.49	(1,406,391.81)	17,140,662.30
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente	3,189,924.94	-	3,189,924.94
Pasivo no corriente (2)	6,849,294.15	(1,928,330.86)	8,777,625.01
PATRIMONIO (3)	5,695,051.40	521,939.05	5,173,112.35
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	15,734,270.49	(1,406,391.81)	17,140,662.30

Al 31 de diciembre del 2019 (Expresados en US Dólares)

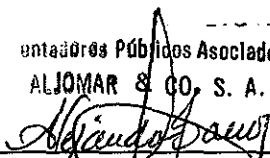
EE. REEXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Continuación)

- (1) Corresponde al efecto neto de los ajustes por reclasificación efectuados al 01 de enero del 2019, del Edificio y Terreno "**Ver Nota I**", Otros activos y pasivos no corriente de la contabilidad de Soroa S.A., al Fideicomiso Blue Towers 2; y, el ajuste por valoración al método de participación de los derechos fiduciarios "**Ver Nota L (1)**".
- (2) Corresponde al ajuste de Impuestos diferidos por US\$368,040.18, y Otros pasivos no corriente por US\$1,560,290.68.
- (3) Corresponde al efecto de los ajustes detallados en los puntos (1) y (2), el cual incide en el resultado de años anteriores, afectando cuentas de Patrimonio.

FF. EVENTOS SUBSECUENTES:

Excepto por los sucesos relacionados con la pandemia por el Covid-19 los cuales abarcamos en la **Nota A "Análisis de Negocio en Marcha"**, a la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2019.


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S. A.

Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora