

101129

Expediente No. 101129

SEÑOR INTENDENTE DE COMPAÑÍAS GUAYAQUIL:

Guillermo Macias Roca, por los derechos que represento en mi calidad de Gerente General y representante legal de la compañía **SOROA S.A.**, ante usted respetuosamente comparezco:

Cumplimos en adjuntar el informe de auditoria externa correspondiente al ejercicio económico del 2.007 de la compañía **SOROA S.A.**, por parte de la firma JVMB & CO. S.A.

Particular que comunicamos para los fines de Ley.

Atentamente,

p. SOROA S.A.


Guillermo Macias Roca
Gerente General


Ab. Xavier Recalde Arboleda
Reg. Prof. No. 12.002 C.A.G.





SOROA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 21

Abreviaturas usadas:

- US\$. - Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (E.U.A.)
NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía - SOROA S.A.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
SOROA S.A.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **SOROA S.A.** al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros con sus notas explicativas son responsabilidad de la administración de **SOROA S.A.**. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. De acuerdo a la confirmación de saldos proporcionada por la Administradora del Fideicomiso Soroa S.A. al 31 de diciembre del 2007, los aportes en bienes inmuebles realizados al fideicomiso por la Compañía durante el año 2007 fueron de US\$. 1,862,394, valor que fue registrado según información contenida en el avalúo catastral respectivo; los cuales difieren de los libros contables de la Compañía en donde dichos aportes fueron registrados por US\$. 3,195,842 que representan el costo de terreno y edificación.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos, de tales ajustes, si hubiese alguno, que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido extender nuestros procedimientos de auditoría o examinar evidencia en relación al asunto indicado en el párrafo 3, los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2007 mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOROA S.A.** al 31 de diciembre del 2007, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.



5. En nuestra opinión, los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2006 mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOROA S.A.** al 31 de diciembre del 2006, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.



JVMB & Co
SC-RNAE - 575

10 de abril del 2008



José Márquez B.
Representante Legal
Registro No. 0.21699



SOROA S.A.**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos		2,271	69,180
Cuentas por cobrar	3	<u>446,923</u>	<u>408,669</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>449,194</u>	<u>477,849</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Documentos por cobrar a largo plazo	4	10,650	889,657
Propiedades y construcciones en curso	5	0	1,455,332
Derechos fiduciarios	6	941,835	1,463,374
Otros activos	7	285,247	59,989
Cargos diferidos		<u>1,894</u>	<u>2,282</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,688,820</u>	<u>4,348,483</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Vencimiento circulante de préstamos e hipotecas a largo plazo	10	234,438	1,077,462
Documentos y cuentas por pagar	8	148,356	141,744
Gastos acumulados por pagar	9	<u>75,196</u>	<u>95,306</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>457,990</u>	<u>1,314,512</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos e hipotecas a largo plazo	10	789,000	1,290,484
Cuentas por pagar a largo plazo	11	<u>425,509</u>	<u>1,741,155</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1,672,499</u>	<u>4,346,151</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	12	15,000	800
Resultados acumulados		<u>1,321</u>	<u>1,532</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>16,321</u>	<u>2,332</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1,688,820</u>	<u>4,348,483</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

SOROA S.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS:			
Otros ingresos:			
Arrendamientos		9,299	18,820
Reembolso de gastos	13	15,477	14,247
Intereses ganados		1,842	2,135
Otros ingresos		<u>104</u>	<u>632</u>
TOTAL INGRESOS		<u><u>26,722</u></u>	<u><u>35,834</u></u>
GASTOS:			
Gastos administrativos			
Energía, agua y teléfono		3,051	10,256
Impuestos y tasas		469	3,533
Cuotas, contribuciones y suscripciones		262	3,352
Mantenimiento de edificio		0	31
Asesorías		4,000	0
Gastos legales		2,992	0
Servicios ocasionales		533	0
Honorarios de profesionales		4,122	2,450
Gastos y comisiones bancarias		543	1,490
Formularios, papelería y fotocopia		157	85
Tramites y movilizaciones		511	53
Materiales y herramientas		2	67
Gastos no deducibles		1,400	1,344
Gastos de personal		0	6,207
Intereses y comisiones pagados		2,282	1,316
Amortizaciones		388	388
Intereses y multas		340	0
Expensas comunes		<u>1,815</u>	<u>720</u>
		22,867	31,292
Otros egresos		<u>3,556</u>	<u>2,053</u>
TOTAL GASTOS		<u><u>26,423</u></u>	<u><u>33,345</u></u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		299	2,489
IMPUESTO A LA RENTA		<u>(510)</u>	<u>(958)</u>
(PERDIDA) UTILIDAD NETA		<u><u>(211)</u></u>	<u><u>1,531</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

SOROA S.A.**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>Capital social (nota 12)</u>	<u>Aporte para aumento de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio de los accionistas</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005 (no auditados)	800	0	1	801
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,531</u>	<u>1,531</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	800	0	1,532	2,332
Aportaciones de los Accionistas	0	3,550	0	3,550
Aumento de capital (notas 4 y 12)	14,200	(3,550)	0	10,650
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(211)</u>	<u>(211)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u><u>15,000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1,321</u></u>	<u><u>16,321</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

SOROA S.A.
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Ingresos recibidos por reembolso de gastos	15,872	14,667
Ingresos recibidos de arrendatarios	9,299	24,598
Intereses ganados	1,946	2,135
Efectivo pagado a proveedores	(7,860)	(58,330)
Efectivo prestado a compañía relacionada	(1,499,402)	0
Intereses pagados	(95,306)	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(1,575,451)</u>	<u>(16,930)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Ingresos por reposición de fondos de fideicomisos	1,537,166	0
Ingresos por anticipos en venta de derechos fiduciarios	812,151	0
Ingresos por reposición de gastos en actividades de construcción	472,000	0
Ingresos por reposición de gastos en adquisición de terrenos	236,783	0
Pagos efectuados en el desarrollo de proyectos	(160,229)	(39,886)
Pagos netos en actividades de construcción	(70,000)	(407,838)
Pagos para la adquisición de terrenos	(15,228)	(554,765)
Aportes a derechos fiduciarios	(7,000)	(258,274)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	<u>2,805,643</u>	<u>(1,260,763)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aportes de socios, en efectivo	3,550	0
Préstamos recibidos	0	1,901,500
Pago de préstamos	(1,300,651)	(560,000)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(1,297,101)</u>	<u>1,341,500</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(66,909)	63,807
Efectivo al inicio del período	<u>69,180</u>	<u>5,373</u>
Efectivo al final del período	<u>2,271</u>	<u>69,180</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

SOROA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACION
CONCILIACION DE LA (PERDIDA) UTILIDAD NETA CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	(211)	1,531
Ajuste para conciliar la (perdida) utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Amortización	388	388
Provisión de impuesto a la renta del periodo	<u>510</u>	<u>958</u>
	687	2,877
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(30,254)	2,448
Disminución en aportes fiduciarios	200	0
Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo	(1,499,402)	0
Aumento (disminución) en documentos y cuentas por pagar	46,624	(3,567)
Disminución en gastos acumulados por pagar	(95,306)	0
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a largo plazo	<u>2,000</u>	<u>(18,688)</u>
	<u>(1,576,138)</u>	<u>(19,807)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(1,575,451)</u>	<u>(16,930)</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

SOROA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

1. DESCRIPCION DEL NEGOCIO

SOROA S.A. "La Compañía", cuya propiedad accionaria en el 2006 es del 99.9% de la Compañía Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 15 de mayo del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de junio de ese mismo año. La Compañía tiene como objeto, dedicarse a las actividades de construcción en general, pudiendo realizarlas sean a través de contrataciones directas, e indirectas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación y unidad monetaria.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que son emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, y son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF las mismas que incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC, de las cuales se derivan las NEC.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes efectuadas en las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF; sin embargo, para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Los estados financieros y los montos de las notas correspondientes a los mismos se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda de medición de la Compañía y de curso legal adoptada por la República del Ecuador a partir del mes de marzo del 2000.

Aplicación de Normas Internacionales.- La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, en su Resolución No. 06.Q.ICI-004 del 4 de septiembre del 2006, establece la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", las mismas que deberían adoptarse para el año 2006; sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, la Superintendencia decidió su aplicación obligatoria a partir del ejercicio económico del año 2009; consecuentemente, se derogan las Resoluciones No. 99.1.3.3.007 (R. O. 270, 6-IX-1999) y 02.Q.ICI.002, (R. O. 4-S, 18-IX-2002) que contienen las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y que regirán hasta el 31 de diciembre del 2008.

Las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", se aplicarán tanto para el registro, preparación y presentación de estados financieros.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Construcciones en curso.- Las construcciones en curso están contabilizadas al costo histórico. Los costos financieros devengados del endeudamiento destinado a financiar la construcción, se reconocen como parte del proyecto considerando el tiempo de la construcción.

Cargos diferidos.- Representa gastos pre-operacionales, los cuales la Compañía acogiéndose a disposiciones tributarias los amortiza en línea recta a la tasa del 10% anual.

Derecho fiduciario.- Lo constituyen los saldos de las aportaciones en bienes y valores realizados al patrimonio autónomo de los Fideicomisos constituidos por la Compañía.

Reconocimiento Gastos.- Los gastos se registran por el método de causación.

Reembolsos de gastos.- Los reembolsos de gastos de expensas son contabilizados en la cuenta de balance denominada fondo común, la misma que se aumenta y disminuye en base a los gastos incurridos y su posterior facturación por reembolso.

Costos Financieros.- Los costos financieros relacionados a la construcción del inmueble, son capitalizados como parte del proyecto, mediante el método de acumulación.

Provisión para Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto por pagar.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). En el 2007 y 2006, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa corporativa del 25%.

Uso de Estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los más adecuados en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales efectuados por la Administración debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

3. **CUENTAS POR COBRAR (Continuación)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Otras cuentas por cobrar	410,000	0
Fideicomiso Las Torres	17,156	0
Impuesto al valor agregado (IVA)	16,923	3,102
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	2,438	2,766
Clientes	406	801
Anticipos a constructores	<u>0</u>	<u>402,000</u>
	<u>446,923</u>	<u>408,669</u>

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de otras cuentas por cobrar por US\$. 410,000 representa préstamo efectuado por la Compañía a la Corporación de Créditos Inmobiliarios (Panamá), el mismo que no genera intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo por cobrar al Fideicomiso Las Torres, representa pagos de impuestos y tasa municipales efectuados por la Compañía en nombre de dicho fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2006, anticipos a constructores representa el valor entregado a la compañía Constructora Chaw S.A., para el inicio de las actividades de pilotaje de los terrenos donde se construye el proyecto inmobiliario Blue Tower (Ver notas 6, 7 y 14), dichos anticipos fueron devueltos por la Constructora Chaw S.A. durante el año 2007.

4. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de cuentas por cobrar a largo plazo por US\$. 10,650, representa la aportación pendiente de pago del accionista Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS, por el aumento de capital realizado el 19 de abril del 2007, mediante escritura pública de aumento de capital y reforma del estatuto (ver nota 12).

Al 31 de diciembre del 2006 el saldo de documentos por cobrar a largo plazo por US\$. 889,657 representan valores entregados a la compañía relacionada PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. para financiar la construcción del edificio SOROA, según contrato suscrito entre las partes el 29 de octubre del 2003. Cabe indicar que durante el año 2007 la Compañía transfirió estos valores a derechos fiduciarios por la cesión que Prozonas realizó a su favor (Ver nota 6).

5. **PROPIEDADES Y CONSTRUCCIONES EN CURSO**

Un detalle de las propiedades y construcciones en curso por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Terrenos	0	738,992
Construcciones en curso	<u>0</u>	<u>716,340</u>
	<u>0</u>	<u>1,455,332</u>

5. PROPIEDADES Y CONSTRUCCIONES EN CURSO (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo de Terrenos por US\$. 738,992, incluye el costo de los solares No. 12, 16 y 17 por US\$. 660,034, adquiridos mediante subasta pública al Fideicomiso Global de Administración Banco Central del Ecuador UNO y cuyo pago esta garantizado mediante Hipoteca a favor de dicho fideicomiso (Ver nota 10); incluye además intereses por US\$. 55,817 y gastos US\$. 23,141, causados en el proceso de adquisición y legalización de dichos solares.

Durante el año 2007, los terrenos descritos en esta nota fueron transferidos al "Fideicomiso Las Torres", quien además asumió las obligaciones que por la adquisición de estos terrenos la Compañía mantenía con el Fideicomiso Global de Administración Banco Central del Ecuador UNO (ver nota 10).

Un detalle de las construcciones en curso por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Costo de terrenos	0	522,005
Levantamiento topográfico	0	168
Estudio de suelo	0	6,058
Demolición y desalojo	0	2,133
Diseños y proyectos	0	22,905
Permisos de construcción e impuestos	0	11,450
Gastos financieros	0	110,312
Gastos administrativos	0	41,309
	<u>0</u>	<u>716,340</u>

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo de construcciones en curso representa principalmente el costo del Solar No. 15 adquirido esencialmente en el año 2005 y que se encuentra ubicado en la Cooperativa de Vivienda Consejo Provincial del Guayas, solar sobre el cual se ha construido el Edificio Soroa, construcción a cargo de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Ver nota 4), así como los intereses generados en obligación adquirida en el año 2003 para financiar la adquisición del referido Solar.

Al 31 de diciembre del 2007, el Edificio Soroa se encuentra 100% terminado y en uso, y se constituyo en régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública de mayo 4 del 2006. En junio 15 del 2007, la Compañía transfirió el saldo de construcciones en curso al patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil de administración denominado "Fideicomiso Soroa S.A." (Ver nota 6).

6. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo de derecho fiduciario lo constituyen la aportación de bienes y efectivo al patrimonio autónomo de los siguientes fideicomisos:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil de Administración</u>		
<u>"FIDEICOMISO SOROA S.A."</u>		
Transferencias varias como aportes al fideicomiso.	<u>933,834</u>	<u>0</u>
Pasan	933,834	0

6. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Vienen.....	933,834	0
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración "FIDEICOMISO LAS TORRES"</u>		
Costo de terrenos, solar No. 9,10,11,18,19 y 20	0	1,101,244
Costos de trámites en legalización de terrenos	0	22,002
Costos financieros en la adquisición de terrenos	0	85,128
Aporte para apertura de cuenta corriente.	<u>5,000</u>	<u>0</u>
	5,000	1,208,374
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 1"</u>		
Aporte en efectivo para cubrir honorarios tramites legales y técnicos que demanden el Fideicomiso	0	254,000
Aporte para apertura de cuenta corriente.	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
	1,000	255,000
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 2"</u>		
Aporte en efectivo para cubrir honorarios tramites legales y técnicos que demanden el Fideicomiso.	<u>1,000</u>	<u>0</u>
	1,000	0
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Aporte Fiduciario Mercantil Inmobiliario "DOTACION BT2"</u>		
Aporte en efectivo para cubrir honorarios tramites legales y técnicos que demanden el Fideicomiso.	<u>1,000</u>	<u>0</u>
	<u>941,834</u>	<u>1,463,374</u>

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de Fideicomiso Soroa S.A., lo constituyen las siguientes transferencias y/o aportes:

	<u>Notas</u>	<u>Montos</u>
Transferencia del saldo inicial de cuentas por cobrar a largo plazo a Prozonas.	4	889,657
Compensaciones.	8	(3,624)
Transferencia de saldo inicial y de nuevas adiciones durante el 2007 de construcciones en curso.	5	810,408
Transferencia de cuentas por cobrar a Prozonas por pagos al CCI durante el año 2007.	4	<u>1,499,401</u>
Total aportaciones		<u>3,195,842</u>
Transferencia del saldo inicial y de pagos efectuados por Colcordes durante el año 2007	8	(535,000)
Reclasificación de cuentas por pagar a Prozonas	8	2,788
Transferencia del saldo inicial de cuentas por pagar a largo plazo a Bco. Amazonas	11	<u>(1,729,796)</u>
Total cesión de derechos fiduciarios		<u>(2,262,008)</u>
Saldo de derechos fiduciarios		<u>933,834</u>

6. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

Fideicomiso Soroa S.A.

El Fideicomiso Mercantil de Administración "FIDEICOMISO SOROA S.A." fue constituido el 15 de junio del 2007 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "FIDEICOMISO SOROA S.A.", y de cuantía indeterminada, interviniendo como "Constituyente A" y/o "Beneficiario A" la compañía Soroa S.A. con el 80% de los derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo del fideicomiso; como "Constituyente B" y/o "Beneficiario B" la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. con el 20% de los derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo del fideicomiso; y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA.. La finalidad de este fideicomiso es constituir un patrimonio autónomo que le permita a la Fiduciaria administrar y desarrollar la gestión encomendada por las partes Constituyentes y Beneficiarias tales como: administrar los bienes que conforman este fideicomiso, transferirlos de acuerdo a las instrucciones de la parte beneficiaria, arrendarlos y/o venderlos y transferir los flujos de estas operaciones a la parte beneficiaria, así como ejercer la representación legal de este fideicomiso. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores.

En diciembre 19 del 2007, mediante escritura pública se realizan las siguientes reformas a este fideicomiso:

- Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. cedió la totalidad de sus derechos fiduciarios a Soroa S.A., de esta forma Soroa S.A. adquirió el 100% de los derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo de este fideicomiso.
- Soroa S.A. cede al Banco Amazonas S.A., el 48.78% de sus derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo del fideicomiso, conforme al contrato de compraventa de derechos fiduciario suscritos entre las partes (Ver nota 11).

Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía ha realizado la cesión de derechos fiduciarios a favor de Colcordes S.A. en base a la promesa de compraventa suscrita entre las partes (Ver nota 8); derechos equivalentes al 14.29% del patrimonio autónomo del Fideicomiso Soroa S.A..

Fideicomiso Las Torres

El costo de terrenos esta conformado por los valores de US\$. 466,244 provenientes del año 2006 y las transferencias de los saldos del año 2005 de terrenos por US\$. 513,069 (nota 5) anticipos a compras de terrenos por US\$. 135,000 y otros efectos netos acreedores de US\$. 13,069.

El Fideicomiso Mercantil de Administración "FIDEICOMISO LAS TORRES" fue constituido el 12 de septiembre del 2006 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "FIDEICOMISO LAS TORRES", interviniendo como "Constituyente" la compañía Soroa S.A., y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA., de cuantía indeterminada. La finalidad de este fideicomiso es constituir un patrimonio autónomo que le permita a la Fiduciaria administrar y desarrollar la gestión encomendada por la parte Constituyente tales como: administrar los bienes inmuebles que conforman este fideicomiso y sobre los que se desarrollara un proyecto inmobiliario compuesto de dos torres; realizar las gestiones para obtener

6. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

la declaratoria municipal de régimen de propiedad horizontal de los inmuebles aportados al fideicomiso por el Constituyente; constituir el fideicomiso mercantil inmobiliario "Blue Towers 1" al que aportara un porcentaje de los inmuebles que constituyen este fideicomiso y suscribir los contratos de compraventa de las unidades inmobiliarias que se obtendrán de la construcción del edificio Blue Towers 1. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores

Fideicomiso Blue Towers 1

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 1", fue constituido el 12 de septiembre del 2006 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "BLUE TOWERS 1", interviniendo como "Constituyente Tradente" o "Beneficiario Principal" el Fideicomiso Las Torres, como "Constituyente Promotor" o "Beneficiario" la compañía SOROA S.A., y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA., de cuantía indeterminada. La finalidad de este fideicomiso es que la Fiduciaria supervise la construcción de una torre de oficinas y parqueaderos denominada Blue Towers 1, así como también que oferte las unidades inmobiliarias que conformaran dicha torre. El proyecto se desarrollara sobre los terrenos aportados por el Fideicomiso Las Torres y con las aportaciones en valores que efectuara la compañía SOROA S.A. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores

Fideicomiso Blue Towers 2

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 2", fue constituido el 12 de septiembre del 2006 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "BLUE TOWERS 2", interviniendo como "Constituyente Tradente" el Fideicomiso Las Torres, como "Constituyente Promotor" o "Beneficiario" la compañía SOROA S.A., y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA., y de cuantía indeterminada. La finalidad de este fideicomiso es que la Fiduciaria supervise y vigile la construcción de la torre denominada Blue Towers 2 donde funcionara el Hotel Marriott (Ver notas 7, 8 y 15), y desarrollar la gestión encomendada por el Constituyente Promotor tales como: administrar los bienes fideicomitivos y valores entregados por los constituyentes; incorporar los valores recibidos al patrimonio autónomo y asignarlos al desarrollo, ejecución y terminación del proyecto; contratar al gerente, constructor y fiscalizador del proyecto; suscribir los contratos necesarios para el equipamiento y funcionamiento del hotel, etc. El proyecto se desarrollara sobre los terrenos aportados por el Fideicomiso Las Torres y con las aportaciones en valores que efectuara la compañía Soroa S.A.. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores

Durante el año 2007, la compañía Fodevasa S.A., administradora de los fideicomisos, reembolsó a la Compañía las sumas presentadas como saldos finales al 31 de diciembre del 2006 mas desembolsos realizados durante el año 2007, resultando en US\$. 1,236,421; US\$. 271,492 y US\$. 29,253; por los fideicomisos Las Torres, Blue Towers 1 y Bue Towers 2 respectivamente, correspondientes a los egresos realizados por la Compañía en la adquisición de terrenos, gastos legales, honorarios de profesionales, etc..

6. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

Dicho reembolso se da en cumplimiento de instrucciones impartidas por la Compañía en calidad de Constituyente Promotor. De acuerdo a esas mismas instrucciones, los fideicomisos asumen como propios los bienes inicialmente aportados, así como las obligaciones en que incurrió la Compañía para la adquisición de los mismos.

Fideicomiso Dotación BT 2

El Fideicomiso Mercantil "FIDEICOMISO DOTACION BT 2", fue constituido el 18 de enero del 2007 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil de administración y Pago denominado "FIDEICOMISO DOTACION BT 2", y de cuantía indeterminada, interviniendo como "Constituyente Promotor" y/o "Beneficiario del Remante" la compañía SOROA S.A. y como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVASA,. La finalidad de este fideicomiso es que la Fiduciaria supervise la adquisición y pago del amueblamiento y equipamiento del Hotel Marriott (Ver notas 7, 8 y 15), con los aportes que deberá entregar la Compañía en su calidad de Constituyente Promotor. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores.

7. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo de Otros activos por US\$. 285,247 y US\$. 59,989 respectivamente, representa la inversión efectuada por la Compañía hasta esas fechas, como parte de la implementación del Acuerdo de Servicio Técnico suscrito entre la Compañía y Marriott International Design & Construction Services, Inc., para la construcción de un Hotel de acuerdo a los estándares internacionales de la cadena de hoteles Marriott (Ver nota 14). Estas erogaciones incluyen estudios de mercado, estudios de factibilidad, diseño de interiores y honorarios de abogados.

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de los documentos y cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Compañías relacionadas:		
Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.	106,318	3,624
Melkitin S.A.	4,200	0
Fideicomiso Las Torres	4,000	0
Saint Gallen Management	325	325
Colcordes S.A.	0	135,000
Marriott International Desing & Construction Services, Inc.	22,333	0
Proveedores locales	10,477	147
Retenciones e impuestos por pagar	703	2,648
Otras cuentas por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>148,356</u>	<u>141,744</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo por pagar a PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., corresponde a honorarios por la administración de construcción del Edificio Soroa. El saldo por pagar a MELKITIN S.A. se origina por pagos hechos a cuenta de la compañía.

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo por pagar a la compañía Colcordes S.A., representa los anticipos recibidos de esta compañía como parte del precio de compra de los derechos fiduciarios que le corresponderán a Soroa S.A. en el Fideicomiso Soroa S.A.. Para el perfeccionamiento de la venta, las partes firmaron el 29 de diciembre del 2006, un contrato de Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios. De acuerdo a este contrato, Soroa S.A. promete a vender a Colcordes S.A., sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Edificio Soroa (Ver nota 6), en lo que corresponde a las alícuotas de dos oficinas ubicadas en el tercer piso y de dos parques. Así mismo y de acuerdo a dicho contrato de promesa de compraventa, el monto total de la transacción ascenderá a US\$. 549,318. Durante el año 2007, la Compañía ha recibido de Colcordes S.A. abonos adicionales por US\$. 400,000. Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía ha realizado la cesión de derechos fiduciarios a favor de Colcordes S.A. en base a dicha promesa de compraventa (Ver nota 6).

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, retenciones e impuestos por pagar incluye impuesto a la renta por pagar del año 2007 por US\$. 509 (US\$. 958 en el año 2006).

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo de gastos acumulados por pagar de US\$. 75,196 y US\$. 95,306, corresponde a los intereses devengados por la deuda a largo plazo con la Corporación de Créditos Inmobiliarios S. A. (Ver nota 10)

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

					<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Corporación de Crédito Inmobiliario S. A.</u>						
Operación						
Renovada	Tasa de Interés	Plazo				
<u>Número</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>(meses)</u>	<u>Vencimiento</u>		
106086	-	8.88%	15	27-10-2006	0	100,000
106090	-	8.88%	15	13-12-2006	0	257,500
106108	-	8.88%	14	07-02-2007	0	136,000
106110	-	9.00%	14	31-03-2007	0	230,000
106120	-	8.90%	14	20-06-2007	0	72,500
106122	-	8.90%	14	18-07-2007	234,438	250,000
106140	-	8.51%	30	10-03-2009	254,000	254,000
106142	-	8.77%	30	12-05-2009	535,000	535,000
					<u>1,023,438</u>	<u>1,835,000</u>
<u>Fideicomiso Global de Administración</u>						
<u>Banco Central del Ecuador UNO</u>						
S/N	-	4.39%	180	16-09-2019	0	532,946
					1,023,438	2,367,946
Pasan					1,023,438	2,367,946

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Continuación)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Vienen	1,023,438	2,367,946
<u>Menos vencimientos circulantes:</u>		
Corporación de Créditos Inmobiliarios S.A.	(234,438)	(1,046,000)
Fideicomiso Global de Administración BCE UNO	(0)	(31,462)
	<u>(234,438)</u>	<u>(1,077,462)</u>
Total obligaciones a largo plazo	<u>789,000</u>	<u>1,290,484</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo de préstamos a largo plazo consiste en obligaciones con la Corporación de Créditos Inmobiliarios S. A., cuyos préstamos, con garantía de firma, son pagaderos al vencimiento y tienen la vigencia de catorce a treinta meses devengando un interés anual fijo pagadero en forma semestral.

En diciembre 31 del 2007, la Corporación de Créditos Inmobiliarios S. A., vendió – mediante contrato de compraventa - la totalidad de su cartera en compañías ecuatorianas al Fideicomiso Adbancar Uno S.A., la cartera vendida incluía las acreencias que Soroa mantenía con la Corporación de Créditos Inmobiliarios. De acuerdo a clausula incluida en este contrato, la vigencia de la venta tendrá lugar a partir del 1 de enero del 2008.

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo por pagar al Fideicomiso Global de Administración Banco Central del Ecuador UNO, representa el saldo de hipoteca por pagar firmado por Soroa S.A. a favor de dicho fideicomiso en marzo 20 del 2006, y cuyo objetivo es el de garantizar el pago de los solares No. 12, 16 y 17 adquiridos por la compañía en subasta publica realizada el 10 de septiembre del 2004 realizada por la Junta de Remates de la Sucursal Mayor Guayaquil del Banco Central del Ecuador (Ver nota 5). De acuerdo a dicha hipoteca la tasa de interés se reajustara semestralmente y los dividendos de capital e intereses se cancelaran mensualmente.

Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía ha abonado US\$.15,953 al capital de esta obligación y transferido el saldo por US\$. 516,993 al fideicomiso Las Torres, fideicomiso al cual entrego los terrenos adquiridos al Fideicomiso Global de Administración Banco Central del Ecuador UNO (Ver notas 5 y 6).

11. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Accionistas	13,359	11,359
Banco Amazonas S.A.	<u>412,150</u>	<u>1,729,796</u>
	<u>425,509</u>	<u>1,741,155</u>

11. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo por pagar a Accionistas se origina por pagos hechos a cuenta de la compañía.

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo por pagar al Banco Amazonas S.A., representa los anticipos recibidos del Banco como parte del precio de compra de los derechos fiduciarios que le corresponden a Soroa S.A. en el "Fideicomiso Soroa S.A.". Para el perfeccionamiento de la venta, las partes firmaron el 19 de diciembre del 2007 un contrato de Compraventa de Derechos Fiduciarios. De acuerdo a este contrato, Soroa S.A. vende al Banco Amazonas S.A., el 48.78% de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Soroa S.A. (Ver nota 6), en lo que corresponde a las alícuotas de la planta baja, mezanine, primero, segundo y quinto pisos y cinco parqueos. Así mismo y de acuerdo a dicho contrato final de compraventa, el monto total de la transacción asciende a US\$. 2,196,944.

El contrato original de promesa de compraventa de derechos fiduciarios fue suscrito entre las partes en octubre 12 del 2004 con adendums en febrero 28 del 2005 y noviembre 7 del 2007 modificando en el primero ciertas áreas y en ambos reajustando el precio.

Durante el año 2007, la Compañía transfirió el saldo inicial por pagar al Banco Amazonas S.A. al "Fideicomiso Soroa S.A." (Ver nota 6).

12. CAPITAL SOCIAL

En abril 19 del 2007, la Compañía realizó un aumento de capital mediante escritura aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 07-G-DIC-0003056 con fecha mayo 10 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha mayo 14 del 2007. Con este aumento, el capital social de SOROA S.A. queda integrado por 15,000 acciones ordinarias, nominativas y suscritas por un valor nominal de US\$. 1.00 cada una. Dicho aumento fue cancelado por los Accionista por US\$. 3,550, quedando pendiente de cobro US\$. 10.650 (Ver nota 4).

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	Acciones		Valor nominal	Participación US\$. en el capital		% Participación	
	2007	2006		2007	2006	2007	2006
Simoncini S.A.	8	8	1.00	0	8	0.05%	1%
Grupo Empresarial Amazonas	<u>14,992</u>	<u>792</u>	1.00	<u>0</u>	<u>792</u>	<u>99.95%</u>	<u>99%</u>
Total	<u>15,000</u>	<u>800</u>		<u>15,000</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

13. REEMBOLSO DE GASTOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el reembolso de gasto registrado como ingreso, corresponde a la facturación de las expensas por consumos de agua y energía eléctrica a los arrendatarios de oficinas durante los meses de enero a diciembre del 2007 y 2006, respectivamente.

14. COMPROMISOS

En mayo 15 del 2006, Soroa S.A., y MARRIOTT INTERNATIONAL DESIGN & CONSTRUCTION SERVICES, INC., suscribieron un Acuerdo de Servicio Técnico o "TSA" para la construcción de un proyecto hotelero en la ciudad de Guayaquil. Dentro de este convenio, la Compañía se obliga a realizar la planificación, diseño y construcción de un hotel de aproximadamente ciento treinta y cinco habitaciones, así como también se obliga al amoblamiento y equipamiento de dicho hotel bajo los estándares Marriott. En virtud de tal acuerdo, la Compañía ha constituido los fideicomisos: "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado Blue Towers 2" que se encargara de la administración de la construcción del proyecto hotelero; y "Fideicomiso Mercantil de Administración y Pago denominado "Fideicomiso Dotación BT 2", que se encargara de la dotación del mobiliario y equipos (Ver notas 6 y 7).

15. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2007, de acuerdo a la Administración de la Compañía, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar las cifras de los estados financieros adjuntos.
