



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 2008 y 2007, 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 los párrafos 3 y 4, 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 2008 y 2007, los aportes en bienes inmuebles realizados al fideicomiso por la Compañía durante esos años fueron de US\$. 1,676,671 y US\$1,862,394, respectivamente, valores que representan el 36.9288% del costo de terreno y edificación y que fueron registrados según información contenida en el respectivo avalúo comercial (catastral en el 2007); dichos valores difieren de los libros contables de la Compañía en donde dichos aportes registran un saldo de US\$. 1,380,751 en el 2008 y US\$. 3,195,842 como registro inicial en el año 2007. No fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría para satisfacernos con respecto a la exactitud de dichos saldos.
4. Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía mantiene registrado Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Las Torres por un valor de US\$. 5,000 (Nota 5), correspondiente a la participación que la Compañía mantiene en el Fideicomiso Las Torres; sin embargo ha cedido sus derechos fiduciarios en este Fideicomiso a favor de la Corporación Financiera Nacional para garantizar un crédito a largo plazo por US\$. 5,000,000 (Nota 9). Durante el año 2008 no se han efectuado incrementos a los derechos fiduciarios del fideicomiso, y tampoco hemos recibido respuesta a la confirmación enviada a la Fiduciaria para determinar la razonabilidad del valor registrado como Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Las Torres al 31 de diciembre del 2008. No fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría para satisfacernos de la adecuada revelación y presentación, así como de la existencia y exactitud de los saldos de los derechos fiduciarios antes mencionados.

5. 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 a los asuntos indicados en los párrafos 3 y 4, los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2008 y 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 2008 y 2007, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.



JVMB & Co
SC-RNAE - 575

25 de mayo del 2009



José Márquez B.
Representante Legal
Registro No. 0.21699

SOROA S.A.**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

		<u>NOTAS</u>	
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
		225,076	2,271
		<u>4,803,829</u>	<u>446,923</u>
	3		
		<u>5,028,905</u>	<u>449,194</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES			
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
		7,043,262	10,650
	4		
		1,388,751	941,835
	5		
		627,021	285,247
	6		
		<u>1,506</u>	<u>1,894</u>
		<u>14,089,445</u>	<u>1,688,820</u>
TOTAL ACTIVOS			
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
		0	234,438
	9		
		177,871	148,356
	7		
		<u>350,640</u>	<u>75,196</u>
	8		
		<u>528,511</u>	<u>457,990</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES			
PASIVOS NO CORRIENTES:			
		12,136,451	789,000
	9		
		<u>11,359</u>	<u>425,509</u>
	10		
		<u>12,676,321</u>	<u>1,672,499</u>
TOTAL PASIVOS			
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
		200,000	15,000
	11		
		1,200,000	0
	12		
		<u>13,124</u>	<u>1,321</u>
		<u>1,413,124</u>	<u>16,321</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
		<u>14,089,445</u>	<u>1,688,820</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 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)****NOTAS**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS:		
Otros ingresos:		
Arrendamientos	0	9,299
Reembolso de gastos	13 3,649	15,477
Intereses ganados	120,999	1,842
Otros ingresos	<u>34,725</u>	<u>104</u>
TOTAL INGRESOS	<u>159,373</u>	<u>26,722</u>
GASTOS:		
Gastos administrativos		
Energía, agua y teléfono	1,790	3,051
Alimentación	119	0
Impuestos y tasas	1,208	469
Cuotas, contribuciones y suscripciones	1,529	262
Mantenimiento de oficina	158	0
Asesorías	8,855	4,000
Gastos legales	4,442	2,992
Servicios ocasionales	0	533
Honorarios de profesionales	3,280	4,122
Gastos y comisiones bancarias	959	543
Formularios, papelería y fotocopia	97	157
Trámites y movilizaciones	0	511
Materiales y herramientas	0	2
Gastos no deducibles	0	1,400
Intereses y comisiones pagados	120,346	2,282
Amortizaciones	388	388
Intereses y multas	130	340
Expensas comunes	<u>0</u>	<u>1,815</u>
	143,301	22,867
Otros egresos	<u>1,568</u>	<u>3,556</u>
TOTAL GASTOS	<u>144,869</u>	<u>26,423</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	14,504	299
IMPUESTO A LA RENTA	(3,659)	(510)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	<u>10,845</u>	<u>(211)</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 2008 Y 2007****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>Capital social (nota 11)</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 2006	800	0	1,532	2,332
Aportaciones de los Accionistas	0	3,550	0	3,550
Aumento de capital (Notas 4 y 11)	14,200	(3,550)	0	10,650
Pérdida neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(211)</u>	<u>(211)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	15,000	0	1,321	16,321
Aportaciones de los Accionistas	0	1,385,000	0	1,385,000
Aumento de capital (Nota12)	185,000	(185,000)	0	0
Ajuste de años anteriores	0	0	958	958
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,845</u>	<u>10,845</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>13,124</u>	<u>1,413,124</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 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Ingresos recibidos por reembolso de gastos	3,651	15,872
Ingresos recibidos de arrendatarios	0	9,299
Intereses ganados	40,732	1,946
Efectivo pagado a proveedores	(249,468)	(7,860)
Efectivo prestado a compañía relacionada	(4,057,628)	(1,499,402)
Intereses pagados	(195,542)	(95,306)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(4,458,255)</u>	<u>(1,575,451)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Ingresos por reposición de fondos de fideicomisos	0	1,537,166
Ingresos por anticipo en venta de derechos fiduciarios	0	812,151
Ingresos por reposición de gastos en actividades de construcción	0	472,000
Ingresos por reposición de gastos en adquisición de terrenos	0	236,783
Pagos efectuados en el desarrollo de proyectos	(337,423)	(160,229)
Pagos netos en actividades de construcción	0	(70,000)
Pagos para la adquisición de terrenos	0	(15,228)
Aportes a derechos fiduciarios	(446,917)	(7,000)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	<u>(784,340)</u>	<u>2,805,643</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aportes de socios, en efectivo	195,650	3,550
Préstamos recibidos	5,504,188	0
Pago de préstamos	(234,438)	(1,300,651)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>5,465,400</u>	<u>(1,297,101)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo	222,805	(66,909)
Efectivo al inicio del período	<u>2,271</u>	<u>69,180</u>
Efectivo al final del período	<u>225,076</u>	<u>2,271</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 2008 Y 2007****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	10,845	(211)
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Amortización	388	388
Ajuste de años anteriores	958	0
Provisión de impuesto a la renta del periodo	<u>0</u>	<u>510</u>
	12,191	687
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(4,006,266)	(30,254)
Disminución en aportes fiduciarios	0	200
(Aumento en otros activos)	(4,350)	0
Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo	0	(1,499,402)
Aumento en documentos y cuentas por pagar	19,349	46,624
Disminución en gastos acumulados por pagar	(65,029)	(95,306)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a largo plazo	<u>(414,150)</u>	<u>2,000</u>
	<u>(4,470,446)</u>	<u>(1,576,138)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(4,458,255)</u>	<u>(1,575,451)</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 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. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008 y publicada en el Registro Oficial No 498, estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. De acuerdo a este cronograma, la aplicación de dichas normas regirá a determinadas compañías a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

Con esta nueva resolución se deja sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre del mismo año.

2. **RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

De acuerdo a esta nueva disposición, la Institución deberá sujetarse a este cambio el cual le corresponde para el año 2012 considerando como período de transición el año 2011. Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2011, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2012.

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

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

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 2008 y 2007 es como sigue:

3. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fideicomiso Blue Towers 2	4,351,000	0
Otras cuentas por cobrar	0	410,000
Anticipos a proveedores	243,025	0
Intereses por cobrar	80,673	0
Fideicomiso Dotación BT2	70,000	0
Impuesto al valor agregado (IVA)	46,979	16,923
Fideicomiso Las Torres	1,273	17,156
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	9,879	2,438
Fideicomiso Soroa	1,000	0
Clientes	<u>0</u>	<u>406</u>
	<u>4,803,829</u>	<u>446,923</u>

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo por cobrar al Fideicomiso Blue Tower 2 por US\$. 4,351,000, corresponden a diez préstamos de consumo o contrato de mutuo que la Compañía ha concedido al Fideicomiso en los meses de julio a diciembre del 2008. El objetivo de los créditos es el financiamiento de las obras de construcción de la torre Blue Tower 2, donde funcionará el Hotel Courtyard By Marriott. Los créditos tienen un vencimiento máximo de 180 días y devengan el 9.4871% de interés anual. Cabe indicar que el dinero destinado a estos créditos fueron obtenidos por Soroa S.A., mediante un crédito a largo plazo obtenido de la Corporación Financiera Nacional (Nota 9), razón por la cual el interés que se cobra es similar al pactado con la Corporación Financiera Nacional. El saldo de US\$. 80,673 correspondientes a intereses por cobrar se originan por esta transacción.

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. Este préstamo fue aplicado en enero del 2008 contra las obligaciones 106122 y 106140 que la Compañía tenía pendiente de pago a la Corporación de Créditos Inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2008 y 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 2008, anticipos a proveedores representan valores entregados a varios proveedores para la adquisición de equipos y elaboración de software para el proyecto del Hotel Courtyard By Marriott. Dichos anticipos se liquidarán una vez que los contratistas entreguen los equipos y el software.

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo por cobrar por US\$. 70,000 al Fideicomiso Dotación BT2, corresponde a un crédito de consumo o contrato de mutuo, a 180 días, que devenga el 12% de interés anual.

4. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de la cuenta documentos por cobrar a largo plazo se descompone de la siguiente manera:

4. **DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Continuación)**

Fideicomiso Blue Towers 2	5,104,949
Fideicomiso Dotación BT2	<u>1,938,313</u>
	<u>7,043,262</u>

Con fecha 1 de diciembre del 2008, se suscribe una Novación de deuda que tenían los Fideicomisos Blue Towers 2 y Fideicomiso BT2 con el Fideicomiso Adbancar Uno. Mediante esta Novación, la compañía Soroa S.A., como beneficiaria de ambos fideicomisos se sustituye como nuevo deudor del Fideicomiso Adbancar Uno, asumiendo la totalidad de la deuda más intereses. Los créditos serán cancelados en un plazo de 730 días y generan el 12% de interés anual. Los intereses son pagaderos mensualmente y el capital al vencimiento. El 19 de diciembre del 2008, Procash S.A., adquirió la totalidad de la cartera del Fideicomiso Adbancar Uno, con lo cual se convirtió en el nuevo acreedor de Soroa S.A. (Nota 9).

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 11). En febrero del 2008, la Compañía recibió la cancelación de este valor.

5. **DERECHOS FIDUCIARIOS**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el saldo de derechos fiduciarios lo constituyen la aportación de bienes y efectivo al patrimonio autónomo de los siguientes fideicomisos:

	<u>2008</u>	<u>2007</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.	1,380,751	933,834
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil de Administración</u>		
<u>"FIDEICOMISO LAS TORRES"</u>		
Aporte para apertura de cuenta corriente.	5,000	5,000
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 1"</u>		
Aporte para apertura de cuenta corriente.	1,000	1,000
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil Inmobiliario "BLUE TOWERS 2"</u>		
Aporte en efectivo para cubrir honorarios tramites legales y técnicos que demanden el Fideicomiso.	1,000	1,000
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Aporte Fiduciario</u>		
<u>Mercantil Inmobiliario "DOTACION BT2"</u>		
Aporte en efectivo para cubrir honorarios tramites legales y técnicos que demanden el Fideicomiso.	1,000	1,000
	<u>1,388,751</u>	<u>941,834</u>

5. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

El movimiento durante el año 2008 del Fideicomiso Soroa S.A., es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2007	933,834
Registro de derechos fiduciarios:	
- Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas	1,616,352
- Banco Amazonas S.A.	2,135,003
- Colcordes S.A.	<u>625,445</u>
	4,376,800
Venta de derechos fiduciarios:	
- Banco Amazonas S.A.	(3,429,220)
- Colcordes S.A.	<u>(560,253)</u>
	(3,989,473)
Intereses por préstamos cargados al Fideicomiso	<u>59,590</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u><u>1,380,751</u></u>

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 realizaron 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 10).

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

5. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

Fideicomiso Las Torres

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 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.

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 Courtyard By Marriott, 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

5. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

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.

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, 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.

6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el saldo de otros activos por US\$. 627,021 y US\$. 285,247, respectivamente, representan 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 (Notas 7 y 15). Estas erogaciones incluyen estudios de mercado, estudios de factibilidad, diseño de interiores y honorarios de abogados.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de los documentos y cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2008 y 2007 es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Compañías relacionadas:		
Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.	106,318	106,318
Melkitin S.A.	0	4,200
Fideicomiso Las Torres	0	4,000
Saint Gallen Management	0	325
Aljomar S.A.	1,760	0
Fideicomiso BT2	14,648	0
Marriott International Desing & Construction Services, Inc.	2,235	22,333
Proveedores locales	47,844	10,477
Retenciones e impuestos por pagar	<u>5,066</u>	<u>703</u>
	<u>177,871</u>	<u>148,356</u>

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el saldo por pagar a PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., corresponde a honorarios por la administración de construcción del Edificio Soroa.

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo por pagar a MELKITIN S.A. se origina por pagos hechos a cuenta de la compañía.

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, retenciones e impuestos por pagar incluye impuesto a la renta por pagar del año 2008 y 2007 por US\$. 3,658 y US\$. 509, respectivamente.

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el saldo de gastos acumulados por pagar de US\$. 350,640 y US\$. 75,196, corresponde a los intereses devengados por la deuda a largo plazo con Procash S.A. y la Corporación de Créditos Inmobiliarios S. A. (Nota 9).

9. PRESTAMOS A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2008 y 2007 es como sigue:

					<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Corporación de Crédito Inmobiliario S. A.</u>						
Operación						
Renovada	Tasa de Interés	Plazo				
<u>Número</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>(meses)</u>	<u>Vencimiento</u>		
106122	8.90%	-	14	18-07-2007	0	234,438
106140	8.51%	-	30	10-03-2009	0	254,000
106142	8.77%	-	30	12-05-2009	0	535,000
					<u>0</u>	<u>1,023,438</u>
<u>Procash S. A.</u>						
S/N	12.00%	-	730	31-12-2011	1,980,113	0
S/N	12.00%	-	730	31-12-2011	<u>5,156,338</u>	<u>0</u>
					<u>7,136,451</u>	<u>0</u>
<u>Corporación Financiera Nacional</u>						
S/N	9.4871%	-	2,880	26-05-2016	<u>5,000,000</u>	<u>0</u>
					12,136,451	1,023,438
<u>Menos vencimientos circulantes:</u>						
Corporación de Créditos Inmobiliarios S.A.					(0)	(234,438)
Total préstamos a largo plazo					<u>12,136,451</u>	<u>789,000</u>

9. PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2008, el préstamo a largo plazo por pagar a Procash S.A., corresponde a la obligación que a inicios de año la Compañía había asumido con el Fideicomiso Adbancar Uno por cesión de deuda de los Fideicomisos Blue Tower 2 y Fideicomiso Dotacion BT2. Esta obligación en diciembre del 2008 fue sujeta a modificación producto de la compra de cartera que hizo Procash S.A. al Fideicomiso Adbancar Uno, de acuerdo con contrato de compraventa de cartera del 19 de diciembre del 2008. Mediante este contrato Soroa S.A., mantiene la obligación a largo plazo estableciéndose un interés del 12% pagadero mensualmente y un plazo de 730 días cuyo capital será pagadero al vencimiento de la obligación. Como garantías se encuentran instrumentados pagarés por el valor de la deuda.

El 7 de julio del 2008, la Corporación Financiera Nacional suscribió con Soroa S.A. un contrato de mutuo por un valor de US\$. 5,000,000, actuando como codeudores de la deuda el Fideicomiso Las Torres y el Fideicomiso Blue Towers 2. Este préstamo tiene como finalidad el financiamiento de la construcción del Hotel Courtyard By Marriott. El crédito fue concedido a un plazo de 2,880 días a una tasa del 9.4871% reajustables trimestralmente. El capital se cancelará trimestralmente, pero se considera un período de gracia para el pago de 8 trimestres, estableciéndose como fecha para el primer pago el 25 de septiembre del 2010.

Como condiciones adicionales al préstamo se estableció que Soroa S.A., deberá presentar escrituras públicas de aumento de capital, de los siguientes montos y plazos:

1. Hasta el 30 de julio del 2008, deberá incrementar su capital hasta un monto del US\$. 200,000.
2. Hasta el 31 de diciembre del 2008, el capital social pagado deberá llegar al menos a US\$. 1,400,000.
3. Hasta el 30 de junio del 2009, el capital social pagado deberá llegar al menos a US\$. 2,800,000.

Los vencimientos futuros de los préstamos a largo plazo con la Corporación Financiera Nacional son los siguientes: año 2010 US\$. 416,667; año 2011 US\$. 833,333; año 2012 US\$. 833,333; año 2013 US\$. 833,333; año 2014 US\$. 833,333; año 2015 US\$. 833,333 y año 2016 US\$. 416,668.

Al 31 de diciembre del 2007, 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 cláusula incluida en este contrato, la vigencia de la venta fue a partir del 1 de enero del 2008.

10. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2008 y 2007 es como sigue:

10. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO (Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Accionistas	11,359	13,359
Banco Amazonas S.A.	<u>0</u>	<u>412,150</u>
	<u>11,359</u>	<u>425,509</u>

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el saldo por pagar a Accionistas se origina por pagos hechos a cuenta de la compañía.

Al 31 de diciembre del 2007, 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." y que fueron liquidados en el 2008. 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 5), 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 ascendió 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 5).

11. CAPITAL SOCIAL

En marzo 14 del 2008, la Compañía realizó un aumento de capital mediante escritura aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08-G-DIC-0002832 con fecha mayo 16 del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 23 de mayo del 2008. Con este aumento, el capital social de SOROA S.A. queda integrado por 200,000 acciones ordinarias, nominativas y suscritas por un valor nominal de US\$. 1.00 cada una.

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 3).

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

11. CAPITAL SOCIAL (Continuación)

	Acciones		Valor nominal	Participación US\$ en el capital		% Participación	
	2008	2007		2008	2007	2008	2007
Simoncini S.A.	8	8	1.00	8	8	0.05%	0.05%
Grupo Empresarial Amazonas	<u>199,992</u>	<u>14,992</u>	1.00	<u>199,992</u>	<u>14,992</u>	<u>99.95%</u>	<u>99.95%</u>
Total	<u>200,000</u>	<u>15,000</u>		<u>200,000</u>	<u>15,000</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

12. APORTE PARA AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2008, el aporte para aumento de capital por US\$. 1,200,000, corresponde principalmente al aporte para incremento de capital que el accionista mayoritario Grupo Empresarial Amazonas S.A. Guamazonas efectuó en la compañía mediante compensación de deudas que Soroa S.A., mantenía con Fideicomiso Adbancar Uno y que fueron asumidas por Grupo Empresarial Amazonas S.A. Guamazonas.. Este aumento se encuentra legalizado mediante Escritura Publica de aumento de capital suscrito, incremento de capital autorizado y reforma del estatuto social de Soroa S.A., del 2 de julio del 2008, el cual fue inscrito en el Registro Mercantil el 3 de febrero del 2009.

13. REEMBOLSO DE GASTOS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, respectivamente.

14. FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES NO MONETARIAS

Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía ha registrado como aporte para aumento de capital US\$. 1,200,000 mediante compensación de deudas con el Grupo Empresarial Amazonas S.A. Guamazonas (Nota 12).

En diciembre del 2008, la Compañía asumió la deuda que tenían los Fideicomisos Blue Towers 2 y Fideicomiso Dotación BT2 con Procash S.A.. El valor de la transferencia de deuda ascendió a US\$. 7,136,451 (Nota 9).

15. 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).

16. EVENTOS SUBSECUENTES

En junio 9 del 2009, mediante escritura pública publicada en el Registro de la Propiedad el 24 de septiembre del 2009, se efectuó el aporte de bienes que el Fideicomiso Las Torres mantenía en el Edificio Blue Towers a favor del Fideicomiso Blue Towers 2. En esta misma escritura se instrumentó la Hipoteca Abierta que sobre los bienes transferidos efectuó el Fideicomiso Blue Towers 2 a favor de la Corporación Financiera Nacional con la finalidad de respaldar el crédito que por US\$. 5,000,000 otorgó esta institución a Soroa S.A. en junio del 2008 (Nota 9). Adicionalmente, en esta escritura pública se procede a registrar la Cesión de Derechos por parte de la Corporación Financiera Nacional de los bienes cedidos por el Fideicomiso Blue Towers 2, a favor de Soroa S.A.
