

101129

SOROA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



SOROA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

ÍNDICE

Páginas No.

Informe de los auditores independientes	3 - 5
Balances generales	6
Estados de resultados	7
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 11
Notas a los estados financieros	12 - 30

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.



I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

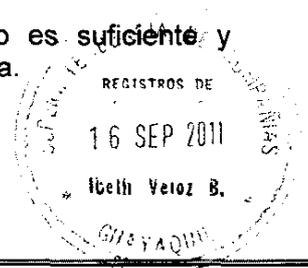
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **SOROA S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Excepto por lo mencionado en el párrafo 6, efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores *consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.* Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Base para la opinión calificada

6. Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía estaba en proceso de análisis y clasificación por naturaleza contable de las partidas que conforman el saldo de otros activos por US\$ 1,330,133, y cargos diferidos de US\$. 664,840 que se muestran en la nota 9 y 10 a los estados financieros, respectivamente. Debido a las debilidades en los sistemas de información, a esa fecha no fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría a fin de satisfacernos de la razonabilidad de los saldos antes mencionados y la clasificación de acuerdo a su naturaleza contable en los estados financieros al 31 de diciembre del 2009.
7. La Compañía acogiendo a disposiciones legales a diferido al 31 de diciembre del 2010 gastos preoperativos del Hotel Marriott que se presentan en la nota 10 a los estados financieros, y que incluyen el valor neto de US\$ 1,064,107, producto de la reclasificación de gastos preoperativos incurridos en años anteriores e incluidos en la nota 9 "otros activos". De acuerdo a las normas ecuatorianas de contabilidad, dichos gastos no son diferibles por consiguiente los saldos de cargos diferidos y la pérdida del ejercicio 2010 se encuentran sobrestimada y subestimada, respectivamente en el valor antes mencionado.

Opinión calificada

8. 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 sobre el asunto indicado en el párrafo 6, y excepto por los efectos del los asunto descrito en el párrafo 7, los estados financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **SOROA S.A.** al 31 de diciembre de 2010 y 2009, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

JVMB & Co
SC-RNAE - 575

8 de septiembre del 2011
Guayaquil - Ecuador

José Márquez B.
Representante Legal
Registro No. 0.21699



SOROA S.A.

**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos	3	269,198	204,177
Cuentas por cobrar	4	9,488,763	4,686,742
Inventarios	5	-	5,712
Pagos anticipados		<u>29,805</u>	<u>4,118</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>9,716,817</u>	<u>4,900,749</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos fijos	6	1,779,732	231,942
Documentos por cobrar a largo plazo	7	5,104,949	7,043,262
Derechos fiduciarios	8	1,460,287	1,612,412
Otros activos	9	-	1,330,133
Cargos diferidos	10	<u>1,534,414</u>	<u>664,840</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>19,667,148</u>	<u>15,783,338</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios		70,949	
Cuentas y documentos por pagar	11	6,124,570	1,059,635
Gastos acumulados por pagar	12	<u>153,829</u>	<u>648,034</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>6,349,348</u>	<u>1,707,669</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos a largo plazo	13	8,868,639	12,835,306
Cuentas por pagar a largo plazo	14	<u>11,359</u>	<u>11,359</u>
TOTAL PASIVOS		<u>15,229,346</u>	<u>14,554,334</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	15	1,400,000	1,400,000
Aporte para aumento de capital	16	3,578,500	-
Reserva por valuación		48,413	223,660
Resultados acumulados		<u>(589,111)</u>	<u>(394,656)</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>4,437,802</u>	<u>1,229,004</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>19,667,148</u>	<u>15,783,338</u>
Contingencia	22		

Ing. Guillermo Ortega
Gerente General

Contadores Públicos Asociados

ALJOMAR & CO. S.A.

Aljomar & Co. S.A.
Contador

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 2010 Y 2009**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

NOTAS

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS:			
Ventas	17	3,173,843	848,095
Costo de Venta	17	<u>(2,194,014)</u>	<u>(811,812)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		<u>979,829</u>	<u>36,283</u>
Otros ingresos:			
Servicios		14,672	-
Intereses ganados		264	439,948
Dividendos ganados		-	128,424
Ingresos por liquidación del fideicomiso Blue Towers 1	8	2,865,748	
Otros ingresos		<u>1,886</u>	<u>279</u>
TOTAL INGRESOS		<u>3,862,399</u>	<u>604,934</u>
GASTOS:			
Gastos administrativos			
Intereses y comisiones pagados		438,853	778,577
Depreciaciones y amortizaciones		632,263	101,881
Gastos no deducibles		319,662	67,783
Cuotas, contribuciones y suscripciones		37,208	38,951
Asesorías		-	12,469
Gastos legales		18,505	8,598
Energía, agua, teléfono e internet		2,063	4,333
Gastos y comisiones bancarias		468	2,2609
Instalaciones y adecuaciones		-	1,706
IVA cargado a gastos		14	728
Publicidad y propaganda		24,637	312
Formularios, papelería y fotocopia		37	86
Trámites y movilizaciones		15	30
Arriendo de inmuebles		600	-
Descuentos en venta de cartera		257	-
Provisión cuentas incobrables		24,678	-
Honorarios por servicios		16,508	-
Perdida por liquidación del fideicomiso Blue Towers 1	8	<u>2,771,938</u>	
TOTAL GASTOS		<u>4,287,706</u>	<u>1,012,714</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(425,307)</u>	<u>(407,780)</u>

Ing. Guillermo Ortega
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S.A.
Aljamar & Co. S.A.
Contador

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

SOROA S.A.

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital social (<u>nota 15</u>)	Aportes para aumento de capital	Reserva por valuación (<u>nota 8</u>)	Resultados acumulados	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2008	US\$ 200,000	1,200,000	-	13,124	1,413,124
Pérdida neta	-	-	-	(407,780)	(407,780)
Aumento de capital (nota 16)	1,200,000	(1,200,000)	-	-	-
Ajuste por valuación	-	-	223,660	-	223,660
Saldos al 31 de diciembre del 2009	US\$ 1,400,000	-	223,660	(394,656)	1,229,004
Pérdida neta	-	-	-	(425,307)	(425,307)
Transferencia por Liquidación del Fideicomiso Blue Towers 1 (nota 8)	-	-	-	230,852	230,852
Aporte para aumento de capital	-	28,500	-	-	28,500
Aumento de capital (nota 16)	-	3,550,000	-	-	3,550,000
Ajuste de derecho fiduciario de Soroa	-	-	(175,247)	-	(175,247)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	US\$ 1,400,000	3,578,500	48,413	(589,111)	4,437,802

Ing. Guillermo Ortega
Gerente General

Contador: es Pú...
Alfonso C. C. S.A.
Contador

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 2010 Y 2009
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Ingresos recibidos de clientes	14,672	19,751
Ingresos recibidos de clientes - hotel	2,681,119	674,965
Intereses ganados	264	449,301
Liquidación del Fideicomiso BT1	(4,333,975)	
Efectivo pagado a proveedores	(2,398,050)	(483,197)
Impuestos pagados	-	37,956
Otro Ingresos	2,867,634	128,424
Efectivo prestado a compañía relacionada	-	81,758
Liquidación BT1 – perdidas varias	(2,771,938)	
Intereses pagados	<u>(70,077)</u>	<u>(1,005,209)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(4,010,351)</u>	<u>(172,163)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Pagos efectuados en el desarrollo de proyectos	(-)	(927,818)
Adquisición de activos fijos	(1,746,228)	(265,261)
Ajuste derecho fiduciario Soroa	175,247	0
Liquidación Fideicomiso BT1	1,000	
Transferencia a Cargos diferidos, neto	26,108	
Fideicomiso Dotación, vta. De muebles y enseres	1,938,313	
Aportes a derechos fiduciarios	<u>(24,122)</u>	<u>(0)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	<u>370,318</u>	<u>(1,193,079)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aportes de socios, en efectivo	28,500	0
Préstamos de relacionadas	-	645,488
Sobregiros bancarios	70,949	
Préstamos recibidos	3,550,000	7,000,000
Ajuste derecho fiduciario Soroa	(175,247)	0
Liquidación Fideicomiso BT1	230,852	
Pago de préstamos	<u>(-)</u>	<u>(6,301,144)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>3,705,054</u>	<u>1,344,343</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo	65,021	(20,899)
Efectivo al inicio del período	<u>204,177</u>	<u>225,076</u>
Efectivo al final del período	<u>269,198</u>	<u>204,177</u>

Ing. Guillermo Ortega
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJUMAR & Co. S.A.
Contador

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

SOROA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACIÓN
CONCILIACIÓN DE LA (PERDIDA) UTILIDAD NETA CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	(425,307)	407,780
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Amortización	434,451	67,979
Depreciación	197,812	33,319
Ajuste de depreciación años anteriores	626	-
Provisión de cuentas incobrables	24,678	470
Provisión de intereses pagados	<u>438,853</u>	<u>566,177</u>
	671,113	667,945
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	(4,826,699)	116,618
Aumento en inventario	5,712	(5,712)
Aumento en otros activos	(25,687)	232
Disminución (Aumento) en documentos y cuentas por pagar	5,064,935	(183,682)
Disminución en gastos acumulados por pagar	(933,058)	(359,784)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a largo plazo	<u>(3,966,667)</u>	<u>-</u>
	<u>(4,681,464)</u>	<u>(432,328)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(4,010,351)</u>	<u>(172,613)</u>

Ing. Guillermo Ortega
Gerente General

Contadores Públicos Asociados

ALJOMAR & CO. S.A.

Aljomar & Co. S.A.
Contador

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 2010 Y 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

SOROA S.A. "La Compañía", cuya propiedad accionaria es del 99% de la Compañía Grupo Empresarial Amazonas S.A., 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 fomento de turismo, hotelería y restaurantes, así también en actividades de construcción en general, pudiendo realizarlas sean a través de contrataciones directas, e indirectas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Base de Presentación .– Los registros contables que sirven de base para la preparación de los estados financieros y las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador. La Compañía registra las operaciones que realiza y prepara sus estados financieros con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador en congruencia con la tendencia mundial y mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008, estableció que las compañías que no cotizan en mercado de valores, pero que sus activos superan los US\$. 4 millones al 31 de diciembre del 2007, tienen la obligatoriedad de adoptar a partir del 1 de enero del 2011 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para la preparación de sus estados financieros.

Flujos de Efectivo. – La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

Cuentas por cobrar comerciales.– Las cuentas por cobrar comerciales están registradas al valor indicado en la factura. La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones tributarias vigentes.

Inventarios. – Los inventarios están registrados en base a la última compra.

Gastos pagados por anticipados. – Representan las pólizas de seguros, las cuales se registran al costo y se cargan a resultados a medida que se van devengando durante el periodo de vigencia de los contratos.

Activos fijos. – Se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizados al costo histórico. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de estas partidas. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

El gasto por la depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

<u>Cuenta</u>	<u>Tasa</u>
Equipos de comunicación	33%
Equipos de hotel y otros	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%

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 acogiéndose a disposiciones tributarias los amortiza en línea recta a la tasa del 10% anual.

Reconocimiento de Ingresos. – La Compañía en el curso normal de los negocios reconoce los ingresos cuando se efectúa la transmisión de los servicios.

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.

Intereses pagados y ganados. – Son reconocidos en resultados en el momento que el interés se acumula.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades.- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

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 del 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 2010 y 2009, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 25%.

Uso de Estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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 las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Un detalle del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo:		
Caja	US\$ 4,841	5,300
Bancos locales	<u>264,357</u>	<u>198,877</u>
Total	US\$ <u>269,168</u>	<u>204,177</u>

Al 31 de diciembre del 2009, se apertura un monto US\$. 5,000 de caja general y US\$ 300 caja chica, son utilizados para las actividades operativas del Hotel y de la Administración de la Compañía, respectivamente.

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Blue Towers 2	4,377,802	4,339,242
Fideicomiso Blue Towers 1 - Liquidación (nota 8)	4,353,857	-
Clientes Hotel	267,312	159,658
Huéspedes en casa	31,991	9,567
Clientes Administración	78,760	5,671
Prestamos a empleados	13,587	
Anticipo impuesto a la renta	110,700	62,104
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	103,916	30,130
Retenciones de IVA	119,030	2,581
Anticipos a proveedores	29,295	9,966
Otras cuentas por cobrar	14,081	3,500
Fideicomiso Las Torres	1,320	1,273
Fideicomiso Soroa	1,000	1,000
Intereses por cobrar	-	62,500
Fideicomiso Dotación BT2	<u>11,231</u>	<u>-</u>
Subtotal	9,513,882	4,687,212
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(25,119)	(470)
	<u>9,488,763</u>	<u>4,686,742</u>

4. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo por cobrar al Fideicomiso Blue Tower 2 por US\$. 4,377,802, corresponden a once préstamos de consumo o contrato de mutuo que la Compañía concedió al Fideicomiso en los meses de julio/08 a enero/09 por US\$ 4,339,242, y US\$ 38,560 que fueron entregados en los meses de julio a agosto del 2010. El objetivo de los créditos es el financiamiento de las obras de construcción de la torre Blue Tower 2, donde funciona 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 los dineros destinados a estos créditos fueron obtenidos por Soroa S.A., mediante un crédito a largo plazo obtenido de la Corporación Financiera Nacional (Nota 13), razón por la cual el interés que se cobra es similar al pactado con la Corporación Financiera Nacional.

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo por cobrar clientes hotel, corresponde principalmente de US\$ 267,312 por cartera de clientes del Hotel Courtyard By Marriott y US\$ 31,991, representa a dinero entregado anticipadamente por los huéspedes en casa, con vencimiento de 15 a 30 días.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, anticipos a proveedores representan valores entregados al Sr. Gabriel García Mendoza, cuya factura ha sido solicitada al hotel.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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 2010, el saldo por cobrar por US\$. 11,231, al Fideicomiso Dotación BT2, corresponde a pago por cuenta de ellos de honorarios a Fodevasa y a proveedores varios.

Al 31 de diciembre del 2010, las cuentas por cobrar a clientes tienen vencimientos promedios de 30 días y no devengan intereses. La antigüedad de la cartera de clientes al 31 de diciembre del 2010, es la siguiente:

		<u>2010</u>
Corriente	US\$	173,524
Vencido:		
de 31 a 60 días		45,954
de 61 a 90 días		18,502
de 91 a 120 días		16,142
de 121 en adelante		<u>13,190</u>
Total vencido		<u>93,788</u>
Total	US\$	<u>267,312</u>

El movimiento de la provisión para cuentas de cobro dudoso por los años terminados el 31 de diciembre del 2010, es el siguiente:

		<u>2010</u>
Saldo inicial	US\$	470
Provisión cargada al gasto		<u>24,649</u>
Saldo final	US\$	<u>25,119</u>

5. INVENTARIOS

El detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Alimentos	-	3,985
Bebidas	-	<u>1,727</u>
	-	<u>5,712</u>

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de inventarios corresponde a productos y artículos adquiridos para el uso y consumo en todas áreas de servicio del Hotel y para consumo interno.

6. ACTIVOS FIJOS, NETOS

El detalle de los activos fijos al 31 de diciembre del 2010, es el siguiente:

		<u>2010</u>
Equipos de computación	US\$	232,667
Equipos de comunicación		1,205
Equipos de oficina		12,749
Muebles y enseres		<u>1,764,868</u>
Subtotal costo		2,011,489
Menos depreciación acumulada		<u>(231,757)</u>
Total, neto	US\$	<u>1,779,732</u>

El movimiento de los activos fijos por el año terminado el 31 de diciembre del 2009, es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-09</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-10</u>
Equipos de computación	232,667	-	232,667
Equipo de comunicación	1,205	-	1,205
Equipo de oficina	12,749	-	12,749
Muebles y enseres	<u>18,640</u>	<u>1,746,228</u>	<u>1,764,868</u>
Subtotal costo	265,261	1,746,228	2,011,489
Depreciación acumulada	<u>(33,319)</u>	<u>(198,438)</u>	<u>(231,757)</u>
Totales	<u>231,942</u>	<u>1,547,790</u>	<u>1,779,732</u>

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-08</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-09</u>
Equipos de computación	-	232,667	232,667
Equipo de comunicación	-	1,205	1,205
Equipo de oficina	-	12,749	12,749
Muebles y enseres	-	<u>18,640</u>	<u>18,640</u>
Subtotal costo	-	265,261	265,261
Depreciación acumulada	-	<u>(33,319)</u>	<u>(33,319)</u>
Totales	-	<u>231,942</u>	<u>231,942</u>

El 3 de mayo del 2010, Fideicomiso Dotación BT2 emite la factura # 51 por la venta de bienes muebles a Soroa por un total de US\$ 1,746,228 más IVA. US\$ 209,547.

7. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de la cuenta documentos por cobrar a largo plazo se descompone de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Blue Towers 2	5,104,949	5,104,949
Fideicomiso Dotación BT2	<u>0</u>	<u>1,938,313</u>
	<u>5,104,949</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 Dotación 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.

El 3 de mayo del 2010 se procedió a cancelar el préstamo con el Fideicomiso Dotación BT2 por US\$ 1,938,313, mediante la compensación del pasivo incurrido por la compra de muebles y enseres incluidos en nota 6

8. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de derechos fiduciarios lo constituyen la aportación de bienes y efectivo al patrimonio autónomo de los siguientes fideicomisos:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u> <u>Mercantil de Administración "FIDEICOMISO SOROA S.A."</u> Transferencias varias como aportes al fideicomiso.	1,429,165	1,604,412
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u> <u>Mercantil de Administración "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.	0	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.	24,622	1,000
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u> <u>Mercantil de Administración</u> <u>"FIDEICOMISO FONDOS ADMIN. SOLUCIÓN"</u> Aporte para pago de derechos fiduciarios.	500	0
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Aporte Fiduciario</u> <u>Mercantil Inmobiliario "DOTACIÓN BT2"</u> Aporte en efectivo para cubrir honorarios tramites legales y técnicos que demanden el Fideicomiso.	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
	<u>1,460,287</u>	<u>1,612,412</u>

8. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

El movimiento durante el año 2010 del Fideicomiso Soroa S.A., es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2009	1,604,412
Ajuste de derecho fiduciario	<u>(175,247)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>1,429,165</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.

Al 31 de diciembre del 2009, se registro el ajuste al valor patrimonial proporcional con el 36,92% según avalúo comercial sobre el derecho fiduciario que posee Soroa S.A..

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

8. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

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

Liquidación del Fideicomiso Blue Towers 1

Con fecha 29 de junio del 2010, y según escritura de terminación y liquidación, se procedió a liquidar el Fideicomiso Blue Towers 1, transfiriendo a SOROA S.A. los saldos presentados en los estados financieros del Fideicomiso al 30 de junio del 2010. Como resultado de la liquidación los estados financieros de Soroa S.A. incluyen las siguientes transacciones y saldos:

		Fideicomiso BT1 Estados financiero Liquidados 30/06/2010		Ajustes en SOROA		Saldos en estados financieros adjuntos Ref. 31/12/2010
				P/G	Balance	
<u>Activos</u>						
Efectivo en caja y bancos	US\$	178		(5)	(173)	-
Cuentas por cobrar		4,507,749			(323,939)	(1) 4,183,810
Intereses		189,341			(19,294)	(1) 170,047
Inventarios		<u>35,510</u>		<u>(35,510)</u>		-
	US\$	<u>4,732,778</u>		<u>(35,515)</u>	<u>(343,406)</u>	<u>4,353,857</u>

8. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

<u>Pasivos</u>				
Documentos y cuentas por pagar	US\$	3,966,630	(320)	3,966,310
Promitentes compradores		<u>3,306,234</u>	<u>(2,865,427)</u>	- (2) <u>440,807</u>
		7,272,864	(2,865,748)	4,407,116
<u>Fondo patrimonial</u>				
Aportación en efectivo		1,000.00	(1,000)	-
Aportación de inmuebles		1,345,203.00	(1,345,203)	(3) -
Novación de obligación		-1,343,757.00	1,343,757.00	(3) -
Resultados acumulados		230,852		230,852
Resultados del periodo		<u>-2,773,384.10</u>	<u>2,773,384.10</u>	(3) -
		<u>(2,540,086)</u>	<u>2,771,938</u>	<u>(1,000)</u>
Total pasivos y fondo patrimonial	US\$	<u>4,732,778</u>	<u>93,810</u>	<u>-1,000</u>
				<u>4,637,968</u>

- (1) Compensación con saldos por pagar al fideicomiso Soroa en los registros contables de Soroa S.A.
- (2) El saldo de pasivo promitentes compradores por "Oficinas y Parqueaderos" fue registrado en Soroa considerando como Pasivo sólo el total que suman las propiedades que al momento del cierre del BT1 no se encontraban vendidas, esto suma \$271.740,76; la diferencia se reconoció como ingreso ya que se refería a todos los valores recibidos por las oficinas vendidas, este valor suma \$2'865.427,48.
- (3) Pérdidas originadas en el fideicomiso y transferida en la liquidación del mismo

Al 31 de diciembre los saldos que se muestran en las notas 4 y 11 a los estados financieros, corresponden a lo siguiente:

	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar (nota 4)	
Promitentes compradores	32,548
Fideicomiso Bodega	12,000
Fideicomiso Blue Towers 2	2,862,585
Fideicomiso Dotación BT2	1,132,213
Grupo Empresarial Amazonas	115,000
Golouffette	29,464
Intereses:	
Fideicomiso Bodega	93
Fideicomiso Blue Towers 2	109,786
Fideicomiso Dotación BT2	53,993
Grupo Empresarial Amazonas	<u>6,175</u>
	<u>4,353,857</u>

8. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

Cuentas y documentos por pagar (nota 11)

Proveedores	165,699
Contratistas	36,874
Fideicomiso Adbancard 1	3,542,357
Fideicomiso Adbancard 1 (intereses)	58,454
Corporación de Crédito Inmobiliario	40,000
Fideicomiso Las Torres	3
Fideicomiso Galmelk	17,281
Fideicomiso Melkiting	15,227
Sant Gallent	14,773
Procash	14,369
Fideicomiso BT2	61,273
Promitentes compradores:	
Oficinas y parqueaderos	271,741
Reservaciones	115,000
Saldo a favor de clientes	<u>54,065</u>
	<u>4,407,116</u>

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 fideicomitados 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.

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.

8. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

Fideicomiso Dotación BT 2

El Fideicomiso Mercantil "FIDEICOMISO DOTACIÓN BT 2", fue constituido el 18 de enero del 2007 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil de administración y Pago denominado "FIDEICOMISO DOTACIÓN 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.

9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de cargos diferidos es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proyecto BT1	-	4,200
Proyecto Courtyard by Marriott	-	<u>1,325,933</u>
	<u>-</u>	<u>1,330,133</u>

Al 31 de diciembre del 2010, se efectuó reclasificación de cuentas del año anterior, estos valores se registran como cargos diferidos en la cuenta gastos pre operativos Hotel Marriott (nota 10)

10. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de cargos diferidos es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Gastos de Constitución	220	220
Gastos de Operación	3,664	3,664
Licencias y software	219,111	220,365
Gastos pre operativos Hotel Marriott	1,798,941	493,662
Mejoras e instalaciones	<u>17,286</u>	<u>17,286</u>
	2,039,222	735,197
Amortización Acumulada	<u>(504,808)</u>	<u>(70,357)</u>
Totales	<u>1,534,414</u>	<u>664,840</u>

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de gastos operativos Hotel Marriott, incluye la reclasificación de cuentas por US\$ 1,330,133, valor que se encontraba registrado como otros activos, los cuales serán amortizados a 5 años.

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de los documentos y cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Compañías relacionadas:		
Fideicomiso Blue Towers 1	-	382,180
Fideicomiso Madison (Adbancar Uno, en el 2009)	297,516	149,215
Fideicomiso Adm. De Flujo e inversión Fondo Solución	180,000	-
Fideicomiso BT2	14,648	14,648
Fideicomiso BT1 - Liquidación (nota 8)	4,407,116	-
Soroa S.A. – Courtyard by Marriott	207,477	115,580
Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.	106,318	106,271
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	17,003	75,000
Binadi S.A.	-	23,060
Proveedores:		
Administración	73,725	34,826
Hotel	87,047	69,591
Retenciones e impuestos por pagar	31,621	69,870
Corporación de Crédito Inmobiliarios S.A.	117,292	11,952
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	8,202	7,329
Intereses por pagar	420,000	
Otras cuentas por pagar	<u>156,605</u>	<u>113</u>
	<u>6,124,570</u>	<u>1,059,635</u>

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo por pagar a los Fideicomisos, Madison y Adm. De Flujo e inversión Fondo Solución, corresponden a contratos de mutuo con vencimiento a 180 días y al 12% de interés anual. El fideicomiso Blue Towers 1 fue liquidado en el mes de junio del 2010 y los fideicomisos Madison y Adm. De flujo de inversión Fondo Solución fueron liquidados el 31 de julio del 2011.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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 2010, el saldo de intereses por pagar por US\$ 420,000, corresponde a reclasificación a corto plazo de intereses por préstamo con Premium International, según contrato de novación del mes de febrero del 2010.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, retenciones e impuestos por pagar incluye impuesto a la renta por pagar del año 2010 y 2009 por US\$. 5,118 y US\$. 26,503, respectivamente.

12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de gastos acumulados es como sigue:

12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (continuación)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Beneficios sociales:		
Decimo tercer sueldo	29,638	5,327
Decimo cuarto sueldo	15,552	8,977
Vacaciones	10,561	9,110
Fondo de reserva	2,618	
Bonificaciones e Incentivos	25,383	15,954
Intereses por pagar	<u>70,077</u>	<u>608,666</u>
	<u>153,829</u>	<u>648,034</u>

El movimiento de los beneficios sociales por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, es como sigue:

		Saldos al 31-dic-09	Cargo al gasto	Pagos y Ajustes	Saldos al 31-dic-10
Décimo Tercer Sueldo	US\$	5,327	36,336	(12,025)	29,638
Décimo Cuarto Sueldo		8,977	19,086	(12,511)	15,552
Fondo de reserva		-	15,672	(13,054)	2,618
Vacaciones		<u>9,110</u>	<u>17,311</u>	<u>(15,860)</u>	<u>10,561</u>
Total	US\$	<u>23,414</u>	<u>88,405</u>	<u>(53,450)</u>	<u>58,369</u>

		Saldos al 31-dic-08	Cargo al gasto	Pagos	Saldos al 31-dic-09
Décimo Tercer Sueldo	US\$	-	22,340	(17,013)	5,327
Décimo Cuarto Sueldo		-	9,424	(447)	8,977
Vacaciones		<u>-</u>	<u>9,552</u>	<u>(442)</u>	<u>9,110</u>
Total	US\$	<u>-</u>	<u>41,316</u>	<u>(17,902)</u>	<u>23,414</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo por pagar de US\$. 70,077 y US\$ 608,666 respectivamente, corresponde a los intereses devengados por la deuda a largo plazo con la Corporación Financiera Nacional, Premium International Ltd. y Procash S.A. (Nota 13).

13. PRESTAMOS A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

					<u>2010</u>	<u>2009</u>
Operación	Renovada	Tasa de Interés	Plazo			
<u>Número</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>(meses)</u>	<u>Vencimiento</u>		
<u>Procash S. A.</u>						
S/N	-	12,00%	730	31-12-2011	835,306	835,306
<u>Corporación Financiera Nacional</u>						
S/N	-	9.4871%	2,880	26-05-2016	4,583,333	5,000,000
<u>Premium International Ltd.</u>						
S/N	12%	-	1,800	20-05-2014	<u>3,450,000</u>	<u>7,000,000</u>
Total préstamos a largo plazo					<u>8,868,639</u>	<u>12,835,306</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el préstamo a largo plazo por pagar a Procash S.A., corresponde a la obligación que a inicios del año 2009 la Compañía había asumido con el Fideicomiso Adbancar Uno por cesión de deuda de los Fideicomisos Blue Tower 2 y Fideicomiso Dotación 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.

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. 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.

13. PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Continuación)

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 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. Como garantía se encuentran el Edificio donde funciona el Hotel Marriott.

El 20 de agosto del 2010, se efectúa un ajuste proporcional por US\$ 416,666, que correspondían a las amortizaciones de capital que vencían el 25 de septiembre/10 y 24 de diciembre/10 por US\$ 208,333,cada una.

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de préstamos a largo plazo consiste en una obligación según pagaré a la orden de Premium International Ltd., cuyo préstamo, son pagaderos al vencimiento y tienen la vigencia 1800 días devengando un interés anual fijo pagadero en forma trimestral, préstamo con el cual se cancelo la deuda de capital e intereses que se mantiene con Procash S.A. Con Fecha 18 de febrero del 2010, la compañía suscribe un contrato de novación de obligación en la cual se compromete pagar el capital de US\$ 3.450,000 e interés por US\$ 420,000, hasta el 30 de septiembre del 2011, a fin de condonar los intereses que se generen en el periodo 2010 hasta la fecha de pago, por consiguiente los estados financieros no incluyen provisión alguna de estos intereses en base al documento antes mencionado.

El 15 de marzo del 2010, se efectúa el aumento de capital en trámite por US\$ 3,550,000, por el cual se sustituye la deuda del grupo empresarial, que implica la disminución de esta deuda.

Mediante Resolución no. 012- 2008 – REVNI, la Compañía solicita la anotación de pagarés por un monto de US\$ 7,000,000, en el Registro Especial para Valores no Inscritos – REVNI, implementado por la Bolsa de Valores, el Directorio de la Bolsa de Bolsa de Valores de Guayaquil, en diciembre 23 del 2008, resolvió autorizar la anotación solicitada. En diciembre 30 del 2008, se autoriza la anotación, de lo siguiente:

13. PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Continuación)

Plazo de vigencia de la anotación	:	180 días calendarios
Fecha de vencimiento	:	28 de junio del 2009
Fecha de inicio de negociación	:	A partir de transcurso el tercer día hábil bursátil luego de comunicar a la Bolsa de Valores el cumplimiento de la publicación del extracto de la presente resolución.
Monto de emisión	:	US\$. 7,000,000
Tipo de emisión	:	Títulos físicos de US\$ 50,000.
Plazo	:	1,800 días (base año 360 días)
Tasa de interés	:	12% anual
Pago de interés	:	Veinte pagos de interés cada trimestre (base año 360 días)
Pago de capital	:	Al vencimiento
Garantía	:	Garantía General
Casa de Valores colocadora	:	Casa de Valores Advfin S.A.

14. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo por pagar a Accionistas por US\$ 11,359 se origina por pagos hechos a cuenta de la compañía.

15. CAPITAL SOCIAL

En noviembre 30 del 2009, mediante expediente No. 101129-2000 de la Superintendencia de Compañías, la Compañía Simoncini S.A. y Grupo Empresarial Amazonas S.A. han cedido y transferido 8 y 13.992 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$.1 respectivamente, a favor de la compañía Golden South Group LLC.

En julio 2 del 2008, la Compañía realizó un aumento de capital mediante escritura aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 09-G-DIC-0000638 con fecha febrero 3 del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de febrero del 2009. Con este aumento, el capital social de SOROA S.A. queda integrado por 1,200,000 acciones ordinarias, nominativas y suscritas por un valor nominal de US\$. 1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	Acciones		Valor nominal	Participación US\$ en el capital		% Participación	
	2010	2009		2010	2009	2010	2009
Simoncini S.A.	-	8	1.00	-	8	-	0.05%
Grupo Empresarial Amazonas	1,386,000	199,992	1.00	1,386,000	199,992	99.00%	99.95%
Golden South Group LLC	<u>14,000</u>	-	1.00	<u>14,000</u>	-	<u>1.00%</u>	-
Total	<u>1,400,000</u>	<u>200,000</u>		<u>1,400,000</u>	<u>200,000</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

16. APORTE PARA AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2010, el aporte para aumento de capital por US\$. 3,550,000, 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 créditos tomando dicho valor de la cuenta por pagar accionistas. Este aumento se encuentra legalizado mediante Escritura Pública de aumento de capital suscrito, incremento de capital autorizado y reforma del estatuto social de Soroa S.A., del 15 de marzo del 2010, el cual fue inscrito en el Registro Mercantil el 3 de agosto del 2011.

17. VENTAS Y COSTO DE VENTA

Un detalle de las ventas y costo de ventas al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es el siguiente:

	<u>Ventas</u>		<u>Costo de Venta</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Habitaciones	2,347,332	600,832	498,266	150,447
Comestibles y bebidas	<u>722,318</u>	<u>210,960</u>	<u>487,228</u>	<u>130,913</u>
	3,069,650	811,792	985,494	281,360
Administración	-	7,034	1,169,714	518,852
Otros	<u>104,190</u>	<u>29,269</u>	<u>38,806</u>	<u>11,600</u>
	104,190	36,303	1,208,520	530,452
Total	<u>3,173,843</u>	<u>848,095</u>	<u>2,194,014</u>	<u>811,812</u>

	<u>Ventas</u>		<u>Costo de Venta</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Habitaciones	600,832	-	150,447	-
Comestibles y bebidas	<u>210,960</u>	-	<u>130,913</u>	-
	811,792	-	281,360	-
Administración	7,034	-	518,852	-
Otros	<u>29,269</u>	-	<u>11,600</u>	-
	36,303	-	530,452	-
Total	<u>848,095</u>	<u>-</u>	<u>811,812</u>	<u>-</u>

18. IMPUESTO A LA RENTA

La determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2010, es como sigue:

		<u>2010</u>
Perdida antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	US\$	(483,603)
Subtotal		(483,603)
Partidas conciliatorias:		
Más gastos no deducibles		320,537
Pérdida neta	US\$	<u>(104,770)</u>

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2010, es como sigue:

		<u>2010</u>
Saldo por pagar al inicio del año	US\$	-
Anticipo ejercicio fiscal		(73,080)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		(73,781)
Saldo anticipo pendiente de pago		<u>24,484</u>
Saldo a favor al final del año	US\$	<u>(49,297)</u>

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de períodos futuros. El saldo al 31 de diciembre del 2010 incluye retenciones de impuesto a la renta proveniente de años anteriores.

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2007 al 2010, no han sido revisadas por el SRI.

19. REEMBOLSO DE GASTOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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 2010 y 2009, respectivamente.

20. FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES NO MONETARIAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía ha registrado como aporte para aumento de capital US\$. 3,550,000, mediante compensación de deudas con el Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas (Nota 15).

21. 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 amueblamiento 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 .

22. CONTINGENCIA

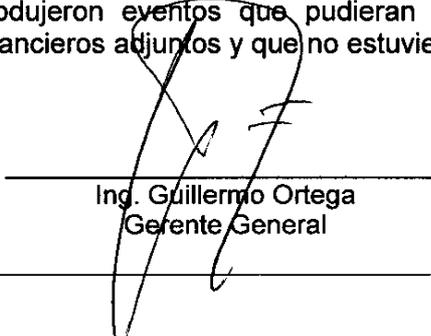
A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2007 al 2010, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. Sin embargo, la Administración considera, por los antecedentes en las revisiones de los periodos fiscales anteriores, de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

En agosto 22 del 2011, según respuesta del abogado Hernán Verduga, la Compañía mantiene juicios con terceros como se detalla a continuación:

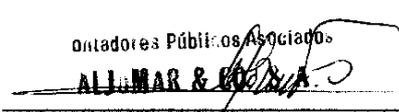
Actor	Juicio	Cuantía	Juzgado	Juicio	Estado actual
Sánchez Granda Jimmy	Acción de protección	Indeterminada	12	355-2009	Juicio ganado y terminado
Sánchez Granda Jimmy	Contenciosos Administrativo	Indeterminada	2	65-09-02	Recurriendo el periodo de prueba
Sánchez Granda Jimmy	Daño moral	US\$. 5,000,000	31	1295-2009	Proceso de citaciones
Sánchez Granda Mario	Daño Moral	US\$. 1,300,000	23	1282-A-2009	Proceso de citaciones

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas


Ing. Guillermo Ortega
Gerente General

Contadores Públicos Asociados


ALJOMAR & CO. S.A.

Aljomar & Co. S.A.
Contador