

A. SOROA S.A.:

Antecedentes:

La Compañía se constituyó el 15 de Mayo del 2000 y fue inscrita el 09 de junio del 2000 en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil. Su actividad económica principal es fomentar el turismo, hotelería y servicios complementarios, a través de la inversión en un hotel que opera bajo la marca "Courtyard by Marriott". Sus servicios están orientados al segmento de ejecutivos y empresas.

El hotel "Courtyard by Marriott" fue construido en la ciudad de Guayaquil, bajo un acuerdo de asesoría técnica con la cadena internacional de hoteles "Marriott International Design & Construction Services Inc." siguiendo sus características y parámetros.

Las operaciones del hotel se encuentran bajo los lineamientos de "Marriott Internacional", los mismos que están establecidos en un Contrato de Administración que fue firmado el 15 de mayo del 2006 entre Soroa S.A. y "Marriott Hotels International B.V.", con domicilio en Amsterdam Telestone 8 – Telepuerto, Naritaweg 165, 1043 BW (Holanda). En este contrato se determina que las operaciones del hotel van a ser gestionadas por Marriott por un plazo de 20 años y que es responsable de la administración de los bienes inmuebles propiedad de Soroa S.A. y de los recursos que genere la operación.

Moneda de presentación:

Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en éstas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

Bases de preparación:

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IAASB, por su sigla en inglés), las que fueron adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006. En cumplimiento con el cronograma de implementación establecido por la Superintendencia de Compañías, SOROA S.A. implementó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el año 2011, cuyo efecto por adopción por primera vez se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2011, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2010.

Medición:

Las transacciones iniciales que se contabilizan en los libros contables, se registran al valor de costo o adquisición y los saldos que se reportan al cierre del ejercicio económico se miden al valor razonable (VR). El valor razonable, que es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, se lo determina de diferentes maneras, dependiendo de las condiciones e información disponible para el activo o pasivo que se mide. En las políticas contables se explica el valor razonable utilizado para las cuentas principales.

A. **SOROA S.A.:** (Continuación)

Elaboración de estados financieros y reportes:

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

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluyen información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente, en cumplimiento de lo establecido en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. **RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

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

1. **Efectivo y equivalente del efectivo:**

Incluye el efectivo de libre disponibilidad depositado en cuentas bancarias y certificados de depósitos bancarios de corto plazo, que se convertirán en efectivo a su vencimiento y que no presentan riesgos significativos. Se considera corto plazo a los vencimientos menores a noventa días, tal como lo define los párrafos 6 y 7 de NIC 7.

2. **Instrumentos financieros:**

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos, equivalentes de efectivo, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otros; como pasivos financieros, proveedores por pagar y otros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.1. Activos financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros registrados al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo y equivalentes de efectivo que incluyen saldos en caja, bancos y certificados bancarios con vencimiento menor a noventa días; son de alta liquidez y mantenidos en dólares de los Estados Unidos de América. Los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

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

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva, definido en el párrafo 9 de NIC 39; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualesquier pérdida por deterioro son reconocidos en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Cuentas por cobrar comerciales: Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide ajustando la provisión para cuentas incobrables. La determinación de la provisión para cuentas incobrables se realiza en cumplimiento del párrafo 63 NIC 39, utilizando una cuenta correctora con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan contra la provisión.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

La Compañía estima su provisión para cuentas incobrables aplicando el procedimiento siguiente:

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

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

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

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, la Compañía evalúa alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 58 de NIC 39. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.2.3 al 3.2.9 de la NIIF 9 (aplicación anticipada), los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

2.2. Pasivos Financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registrados al costo amortizado. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Se reconocen como tales los acreedores comerciales, proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los acuerdos contractuales de fondos, bienes o servicios, medidos al valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9 (aplicación anticipada), los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

3. Activos fijos:

3.1. Reconocimiento inicial:

Como lo establece el párrafo 7 de la NIC 16, se reconocen como un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden muebles y enseres, equipos de computación y comunicación, instalaciones y equipos de oficina; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los activos mencionados. Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del período en que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

3.2. Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada período, la Administración revisa sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes, en cumplimiento del párrafo 61 de NIC 16.

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

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

De acuerdo con el párrafo 6 de NIC 16, el importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos del activo fijo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

4. Derechos fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo por el valor de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Administradora de los Fideicomisos; si no se dispone de información financiera fiable, la Compañía mantiene su inversión al costo. Al 31 de diciembre del 2013, no se han realizado ajustes por aplicación del método de participación.

5. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados del ejercicio como deterioro del activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios.

6. Impuesto a las ganancias:

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen en Otros Resultados Integrales, se presentan también en Otros Resultados Integrales. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no reporta partidas relacionadas con impuestos reconocidas en Otros Resultados Integrales.

6.1. Impuesto corriente:

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación. La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% (23% para el año 2012), de acuerdo a lo establecido en el la Ley de Régimen Tributario Interna.

7. Provisiones y contingencias:

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, se definen las provisiones como pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, la Compañía revela en las notas a los Estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

8. Beneficios a empleados:

Se reconocen como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas. Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 cuyos requerimientos por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

8.1. Beneficios corrientes:

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

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

8.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

Los beneficios de post-empleo de la Compañía corresponden a planes de beneficios definidos y cumplen con lo establecido en el párrafo 30 de la NIC 19. Se determinan en base a las disposiciones del Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 25 años en una misma compañía.
- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

8.3. Beneficios por terminación:

De acuerdo con el párrafo 165 de la NIC 19, se reconocen beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto en la primera de las siguientes fechas:

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- Cuando la entidad ya no pueda retirar la oferta de esos beneficios; y
- Cuando la entidad reconozca los costos por una reestructuración que quede dentro del alcance de alguna provisión o que tenga la naturaleza de un pasivo o activo contingente, que involucren el pago por terminación.

9. Activos intangibles:

Son activos intangibles aquellos bienes identificables de carácter no monetario y sin apariencia física. Un activo es identificable si cumple con las siguientes dos condiciones:

- Es susceptible de ser separado o escindido de la entidad para poder ser vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado ya sea individualmente o junto con un contrato; o
- Surgen de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

La Compañía reconoce como activos intangibles los costos relacionados con la investigación y desarrollo del Proyecto Courtyard by Marriott, derivados de las obligaciones contractuales de inversión inicial para las operaciones del hotel. Dado que estos costos se encuentran directamente relacionados con la generación de flujos futuros y corresponden a los derechos contractuales de este proyecto en ejecución, fueron reconocidos como activos intangibles con vida finita. Su medición posterior es a través del modelo de costo amortizado, por el periodo estimado de 5 años.

10. Ingresos de actividades ordinarias:

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

10.1. Prestaciones de servicio:

Como lo establece el párrafo 20 de la NIC 18, se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el cual se informa, cuando:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad;

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- Los costos ya incurridos en la prestación del servicio, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

10.2. Intereses:

Como lo establece el párrafo 29 de la NIC 18, los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso por parte de terceros de activos de la Compañía que producen intereses, se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva, como contrapartida de la medición de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Para su reconocimiento, debe ser probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido con fiabilidad.

11. Gastos:

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

12. Principio de reconocimiento de resultados:

Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 27 de la NIC 1.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización. La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a las políticas aprobadas por el Directorio, las que proporcionan los principios para el manejo de los riesgos. Para el manejo de riesgos específicos, la Compañía mantiene las áreas específicas, particularmente para el manejo de riesgos de mercado.

A continuación un se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

1.1. Riesgo de mercado:

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

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

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

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones con diferentes entidades. La Compañía determina en cada periodo la exposición eficiente de la parte a corto y largo plazo de la deuda, frente a los cambios en las tasas de interés.

Al final del período 2013, debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano, no se realiza el análisis de sensibilidad respecto a la tasa de interés, la cual durante el año 2013 fue de 8.17%, esta tasa se mantiene desde el año 2011.

1.2. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera. El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo y sus equivalentes.

El 93.07% de la cartera por cobrar comercial a clientes no relacionados tiene una antigüedad menor a 90 días. En la **Nota E (1)** se presenta un detalle de la cartera por cobrar comercial a clientes no relacionados, por edad de vencimiento. Por lo tanto, se considera que el riesgo de recuperación de estos créditos es bajo.

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

La Compañía mantiene cuentas por cobrar con partes relacionadas (Fideicomisos), y representan el 75% del total de sus activos. En estas cuentas se encuentra concentrado el riesgo de crédito y durante el año 2013 estos saldos no han disminuido. Como se menciona en la **Nota J (1) (2)**, las partes acordaron plazos y tasas de interés para poder disminuir el riesgo y evitar el deterioro del activo, sin embargo durante el año 2013, no se registran ingresos financieros derivados de estos créditos. La Administración espera renegociar estos acuerdos y evitar el deterioro de estos activos financieros.

1.3. Riesgo de liquidez y solvencia:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios por plazos menores de 90 días, permitiendo de esta forma a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito, la emisión de obligaciones financieras y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos; sus excedentes de liquidez los invierte en certificados de depósito bancario.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene un déficit de US\$97,070 en el capital de trabajo, el que disminuyó respecto al déficit reportado al 31 de diciembre del 2012, de US\$547,134. Este fue el resultado del incremento en el efectivo neto proveniente de las actividades de operación y aportes para futuras capitalizaciones realizados por los accionistas.

1.4. Riesgo de capitalización:

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía mantiene endeudamientos con entidades financieras y han emitido obligaciones en el Mercado de valores, los mismos que se comenzaron a pagar a partir del año 2013 con sus respectivos intereses. Esta estrategia se ha mantenido constante desde el año anterior.

Los indicadores de apalancamiento al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron los siguientes:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos y obligaciones financieras (corto y largo plazo)	12,491,544	12,976,045
Cuentas por pagar comerciales	598,794	631,171
Cuentas por pagar a entidades relacionadas y otras	1,182,556	968,682
Otras cuentas por pagar corto y largo plazo	762,861	720,321
	<u>15,035,755</u>	<u>15,296,219</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(1,347,697)	(712,453)
Deuda neta	13,688,058	14,583,766
Total patrimonio neto	<u>4,467,885</u>	<u>4,038,800</u>
	<u>18,155,943</u>	<u>18,622,566</u>
Ratio de apalancamiento	75.39%	78.31%

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Cajas		5,891	5,241
Banco locales	(1)	1,341,806	707,212
Certificados de depósito	(2)	50,000	
		1,397,697	712,453

(1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas corrientes en varios bancos, estos valores son de libre disponibilidad. A continuación el detalle:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Banco Amazonas Cta. 3501064865		30,973	10,484
Banco de Guayaquil Cta. 3832910		49,472	38,838
Banco del Pichincha Cta. 3441793404		27,031	58,789
Banco Amazonas Cta. FF&E 100303		487,196	190,275
Banco del Pichincha Cta. 2100053713		163	
Transferencias y cuentas en tránsito		6,806	13,346
Banco Amazonas Cta. 3501058032		721,523	327,619
Banco Bolivariano Cta. 2375214		18,643	67,861
		1,341,806	707,212

(2) Corresponde a una inversión a plazo fijo, contratada el 18 de diciembre del 2013 con el Banco Bolivariano C.A. y vence el 20 de enero del 2014, a una tasa de interés de 3.25% pagaderos al vencimiento de la inversión.

E. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Clientes no relacionados	(1)	207,339	162,087
Otras cuentas por cobrar		97,834	
		305,173	162,087
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(3,775)	(3,168)
		301,398	158,919

(1) Para el año 2013 incluye US\$ 29,506 a Kimberly Clark Ecuador S.A. y US\$ 20,111 a American Airlines INC. A continuación el detalle de la cartera por edad de vencimiento:

Edad de vencimiento	Porcentaje del total	Valor (US\$)
Menores a 30 días	64.73%	134,223
Entre 31 a 60 días	24.52%	50,852
Entre 61 a 90 días	3.82%	7,917
Entre 91 a 120 días	1.56%	3,233
Entre 121 a 150 días	1%	2,074
Mayor a 151 días	4.36%	9,049
		207,339

E. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES: (Continuación)

(2) El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Saldo inicial	(3,168)	(870)
Provisión del año	(1,869)	(2,298)
Baja de cuentas por cobrar	1,262	
Saldo final	(3,775)	(3,168)

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Anticipo de impuesto a la renta	148,034	113,257
Crédito tributario Imp. Renta	179,937	208,781
Crédito tributario IVA	29,542	19,230
	357,513	341,268

G. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Préstamos a empleados	2,053	
Anticipo a proveedores	44,045	46,350
Otras cuentas por cobrar	177,986	257,936
Marriott Hotel Internacional (1)		215,931
Depósitos en garantía y anticipos	21,984	28,364
	246,068	548,581

(1) Para el año 2012, corresponde a gastos administrativos y otros pagos realizados por la Compañía, con cargo a Marriott Internacional. Según acuerdo firmado por las partes el 21 de noviembre del 2013, Marriott Internacional acepta el valor a cancelar y se liquidó esta cuenta.

H. ACTIVO FIJO:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Equipos de computación	232,667	232,667
Equipos de comunicación	40,706	40,706
Equipos de oficina	12,749	12,749
Muebles y enseres	1,333,666	1,333,666
Instalaciones	17,286	17,286
	1,637,074	1,637,074
Depreciación acumulada (1)	(942,562)	(760,641)
	694,512	876,433

H. **ACTIVO FIJO:** (Continuación)

- (1) Durante el año 2013, la Compañía registró US\$ 181,921 por concepto de depreciación de activos fijos, con cargo a gastos del ejercicio.

El acuerdo entre Marriott International y Soroa S.A. establece que las adquisiciones de bienes realizadas a partir del inicio de operaciones del hotel serán cargadas a resultados del ejercicio como parte del costo de operación.

I. **DERECHOS FIDUCIARIOS:**

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Fideicomiso Blue Towers 2	(1)	75,387	41,749
Fideicomiso Las Torres		8,000	8,000
Fideicomiso Soroa	(2)	1,411,379	1,408,684
Fideicomiso Dotación BT 2		1	1
		1,494,767	1,458,434

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

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

- (3) Durante el año 2013, la Compañía capitalizó aportaciones para mantenimiento y gastos de los fideicomisos, por US\$36,333

J. **CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS:**

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Fideicomiso Blue Towers 2	(1)	13,774,596	13,774,596
Fideicomiso Riberas del Daule	(2)	805,000	805,000
		14,579,596	14,579,596

- (1) Corresponde a valores entregados por Soroa S.A. como aportes en calidad de Constituyente Promotor y/o Beneficiario al Fideicomiso Blue Towers 2 para la construcción de la Torre donde funciona el Hotel Courtyard By Marriott. Para el año 2012, celebró contratos de mutuo acuerdo entre las partes, estableciendo que los créditos serán cancelados en un plazo de 730 días con cargo del 12% de interés anual. Durante el año 2013 no se reconocieron los ingresos correspondientes a estos intereses, esta cuenta va a ser liquidada con la transferencia de dominio del edificio donde funciona el hotel, no se realizó la transferencia debido a falta de los permisos ambientales.

J. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS: (Continuación)

(2) Corresponde a un préstamo realizado al Fideicomiso Riberas del Daule, destinado a la construcción de un proyecto inmobiliario. El 17 de septiembre del 2012 se celebró un contrato de mutuo acuerdo entre las partes, estableciendo que los créditos serán cancelados en un plazo de 730 días con cargo del 8% de interés anual, con pagos trimestrales. Durante el año 2013 no se reconocieron los ingresos correspondientes a estos intereses.

K. ACTIVOS INTANGIBLES:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Gastos de Investigación y Desarrollo Proyecto Courtyard by Marriott		1,798,941	1,798,941
(-) Amortización acumulada	(1)	(1,499,499)	(1,139,606)
		299,442	659,335

(1) Durante el año 2013, la Compañía cargó a gastos del ejercicio US\$359,893 por concepto de amortización de su activo intangible con vida útil finita, estimada en 5 años.

L. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Proveedores		106,845	119,224
Otras	(1)	490,949	511,947
		597,794	631,171

(1) Esta cuenta corresponden a saldos de años anteriores que se encuentran en proceso de identificación y liquidación.

M. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Grupo Empresarial Amazonas		1,000	61,000
Intereses acumulados por pagar	(1)	543,244	490,077
Otras cuentas por pagar	(2)	773,129	825,350
Fideicomiso Blue Towers 2			82,332
Anticipo de clientes	(3)	409,429	
		1,726,802	1,458,759

(1) Corresponde principalmente a US\$490,077 de intereses provisionados y no cancelados por obligaciones financieras a largo plazo (Ver Nota N). El incremento del año 2013 corresponde a los intereses provisionados por las emisión de obligaciones que se cancelarán en febrero del 2014: US\$29,167 de la Obligación Clase B y US\$24,000 de la Obligación Clase A.

M. OTROS PASIVOS CORRIENTES: (Continuación)

(2) Corresponde principalmente a US\$ 602,527 de cuentas por pagar por concepto de incentivos, provisiones, cuentas por pagar relacionadas del hotel, comisiones y anticipos por pagar al Operador, establecidos en el acuerdo firmado entre Marriott Internacional y Soroa S.A. A continuación el detalle por conceptos más importantes:

Cuentas "fee" según acuerdo	(i)	21,950.37
Provisión para reposición de activos	(ii)	531,139.03
Cuentas por pagar intercompany		24,790.96
Gastos acumulado, comisión y anticipos:	(iii)	<u>24,646.34</u>
Total de otras cuentas por pagar:		602,526.70

(i) Este valor corresponde a "Base Fee", "Incentive Fee" y "Managment Fee", aplicando el 2.75%, 10% y 0.25% respectivamente sobre el total de ingresos. Al monto determinado se disminuye el valor de permisos, licencias y seguros que es establecido por el Hotel.

(ii) Corresponde al saldo acumulado de la provisión de reposición de activos "FF&E", se provisiona anualmente el 5% sobre el total de los ingresos

(iii) Corresponde a los valores acumulados por varios conceptos, como anticipos recibidos de clientes.

(3) Incluye US\$185,000 recibidos del Marriott Internacional como reembolso de gastos administrativos que Soroa S.A. incurrió durante el año 2012; serán reconocidos como ingresos durante el ejercicio 2014. Incluye también US\$224,000 que corresponden al anticipo recibido para la venta de oficinas Fideicomiso Soroa; no se registraron como ingresos debido a que la transferencia del dominio se la realizará en el 2014, así como los ajustes correspondientes a derechos fiduciarios.

N. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO:

Institución Financiera	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Saldo al 31 de diciembre del	
				2013	2012
Madison Ville Group	21/04/2011	21/04/2013	3%	954,944	999,445
Corporación Créditos Inmobiliarios	No disponible	No disponible	Ninguna		40,000
Delmor International S.A.	27/12/2011	27/12/2014	3% (1)	486,600	486,600
Premium International LTD.	20/05/2009	20/05/2014	12% (2)	3,450,000	3,450,000
				<u>4,891,544</u>	<u>4,976,045</u>

(1) Esta obligación fue endosada y traspasada a la orden de Delmor International S.A., mediante documento firmado en la ciudad de Panamá, a los 29 días del mes de Diciembre del 2011. El registro de esta cesión fue realizado en el 2012.

(2) Corresponde a préstamo obtenido para capital de trabajo, se mantiene un Contrato a Mutuo y como garantía 69 pagares firmados por el valor de \$50,000 cada uno con un interés del 12% anual y que vencen en Mayo del 2014.

O. EMISIÓN DE OBLIGACIONES:

Detalle	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre del	
				2013	2012
Obligaciones en circulación clase A	(1) 16/02/2012	16/02/2017	8%	3,600,000	4,000,000
Obligaciones en circulación clase B	(2) 16/02/2012	16/02/2018	8.75%	4,000,000	4,000,000
				7,600,000	8,000,000

(1) Tiene un plazo de 5 años, con pagos de capital anuales de la siguiente forma:

Año	Vencimientos y saldos por año			
	Porción	Monto	Pagos	Saldo
2013	10%	400,000	(i) (400,000)	
2014	15%	600,000		600,000
2015	20%	800,000		800,000
2016	25%	1,000,000		1,000,000
2017	30%	1,200,000		1,200,000
		4,000,000	(400,000)	3,600,000

(i) Durante el año 2013, se realizó el pago correspondiente al 10% del capital.

(2) Tiene un plazo de 6 años, con un solo pago de capital al vencimiento y pago de intereses mensuales.

P. PATRIMONIO:

Acciones comunes: Representa 4,950,000 acciones autorizadas y suscritas en circulación a un valor nominal de US\$ 1.00 cada una. Sus accionistas son Golden South Group LLC de nacionalidad americana con el 0.28% y Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS de nacionalidad ecuatoriana con el 99.72%.

Aportes para futura capitalización: Corresponde a US\$250,000 entregados por los accionistas y depositados en cuentas bancarias de la Compañía.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Q. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Habitaciones	3,439,802	3,185,263
Otros departamentos	93,497	117,702
	3,533,299	3,302,965
Comidas y bebidas	1,279,870	1,215,298
Intereses ganados	2,867	125,879
	4,816,036	4,644,142

R. COSTOS DE VENTA:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Habitaciones	622,178	698,461
Comidas y bebidas	632,855	610,726
Otros departamentos	33,152	39,260
Administrativo y hotelería	2,017,418	1,949,822
	<u>3,305,603</u>	<u>3,298,269</u>

S. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de oficina	40,416	59,038
Servicios especializados	44,897	70,838
Depreciaciones y amortizaciones (1)	542,075	690,452
	<u>627,388</u>	<u>820,328</u>

(1) Corresponde principalmente US\$ 181,921 al gasto por depreciación (Ver Nota H (1)) y US\$ 359,893 de gasto de amortización que corresponde a los gastos de investigación y desarrollo (Ver Nota K (1))

T. GASTOS FINANCIEROS:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses por emisión de obligaciones (1)	699,167	488,980
Otros	1,950	15,771
	<u>701,117</u>	<u>504,751</u>

(1) Corresponde principalmente a los intereses pagados por la emisión de obligaciones, a continuación el detalle:

Mayo del 2012	153,980
Agosto del 2012	167,500
Noviembre del 2012	167,500
Intereses al 31 de diciembre del 2012	<u>488,980</u>
Febrero del 2013	167,500
Mayo del 2013	159,500
Agosto del 2013	159,500
Noviembre del 2013	159,500
Primer mes del trimestre Febrero del 2014	53,167
Intereses al 31 de diciembre del 2013	<u>699,167</u>

U. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD E IMPUESTO A LA RENTA:

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

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre del 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% para el 2011, 23% para el 2012 y 22% sobre su base imponible para el año 2013, quedando este último porcentaje establecido para los años posteriores.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Utilidad del ejercicio	179,084	29,309
(-) Participación de trabajadores	(26,863)	(4,396)
(-) Amortización pérdidas tributarias años anteriores	(38,442)	(23,522)
(-) Dedución por incremento neto		(87,766)
(-) Dedución por pago a trabajadores con discapacidad		(29,436)
(+) Gastos no deducibles	1,548	69,394
Base imponible (Pérdida no gravable)	<u>115,317</u>	<u>(46,417)</u>
Impuesto causado	<u>25,372</u>	
Anticipo determinado superior al impuesto causado (1)	<u>112,646</u>	

(1) De acuerdo al Artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el anticipo del impuesto a la renta determinado es superior al impuesto a la renta causado para el ejercicio fiscal, el impuesto a pagar se convierte en el anticipo determinado.

Liquidación del Impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Anticipo determinado superior al impuesto causado	112,646	106,685
Retenciones del ejercicio	(80,488)	(77,868)
Crédito tributario años anteriores	(176,317)	(174,443)
(-) Anticipo pagado	(34,778)	(30,691)
Crédito tributario a favor del contribuyente	<u>(178,937)</u>	<u>(176,317)</u>

V. REMUNERACIONES ENTREGADAS AL PERSONAL CLAVE:

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del periodo. A continuación el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Sueldos y salarios	118,967	34,838
Beneficios sociales	39,746	12,263
Bonificaciones	1,228	350
	159,941	47,451

W. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2013, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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

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

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

La Compañía no ha contratado la elaboración de un Estudio de Precios de Transferencia; durante el año 2013, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación.

X. LITIGIOS LEGALES:

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene los siguientes litigios legales:

Actor	Demandados	Tipo de Juicio	Cuantía	Observaciones	Estado
Jimmy Sánchez Granda	VARIOS INCLUIDO SOROA S.A.	Contencioso Administrativo – Juicio de Anulación	Indeterminada	Impugnación del Registro de Construcción del Edificio Blue Towers.	Etapa probatoria
Jimmy Sánchez Granda	VARIOS INCLUIDO SOROA S.A.	Juicio verbal sumario – daños y perjuicios	Aproximadamente US\$ 5,000,000	Reparación de supuestos daños y perjuicios.	Etapa citaciones
Mario Sánchez Granda	VARIOS INCLUIDO SOROA S.A.	Juicio verbal sumario – daños y perjuicios	US\$ 1,300,000	Reparación de supuestos daños y perjuicios.	Auto para sentencia
Xavier Sornoza Suarez	SOROA S.A.	Laboral	US\$ 12,000	Mala liquidación	Segunda instancia.

Y. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2013.