

**JOSE UGARTE A.**  
AUDITORES - CONSULTORES TRIBUTARIOS

LeadingEdge

Guayaquil, 03 de Mayo del 2011.

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad

RECIBIDO

2011 MAY -3 PM 2:36

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
REGISTRO DE EMPRESAS

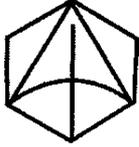
De mis consideraciones:

Con el fin de cumplir con las disposiciones indicadas por vuestra institución, remito la presente copia de los Informes de Auditoría Externa de la empresa **SORRENTO HOLDING CORP**, expediente No **130190**, sobre los Estados Financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, el que fue efectuado por nuestra firma.

Es todo cuanto puedo indicarles y aprovecho la ocasión para saludarles muy cordialmente.

Atentamente,

  
**JOSE UGARTE A.**  
C.I. 0900586405  
SC-RNAE 055



**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Accionistas de  
**SORRENTO HOLDING CORP.**

**Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía **SORRENTO HOLDING CORP.**, al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: El diseño, la implementación, y el mantenimiento de los controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

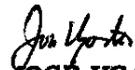
Una auditoría incluye el examen basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de la auditoría que hemos obtenido nos provee una base razonable para nuestra opinión.

### **Opinión**

*En nuestra opinión, los referidos Estados Financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de la compañía **SORRENTO HOLDING CORP.**, al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio de los accionistas y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en este período en lo que éstas no se contrapongan a las anteriores.*

### **Asunto de Énfasis**

*Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 2, la compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultado de operación y flujos de caja de **SORRENTO HOLDING CORP.** de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptada en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.*

  
**JOSE UGARTE A.**  
**SC-RNAE 055**  
**RNC No. 3742**

*Guayaquil, 25 de abril de 2011*

**SORRENTO HOLDING CORP.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**En Dólares Americanos**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>			
Caja y Bancos	3	\$ 48,726.32	30,676.53
Inversiones Temporales	4	0.00	2,003.24
Cuentas por Cobrar	5	120,705.86	120,254.56
Pagos Anticipados	6	149,509.44	115,404.14
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>318,941.62</b>	<b>268,338.47</b>
 <b><u>ACTIVO FIJO</u></b>			
Terreno		6,249,268.80	0.00
Edificios		2,924,172.00	0.00
Obras en Proceso		1,818,137.79	1,021,043.97
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>		<b>10,991,578.59</b>	<b>1,021,043.97</b>
Menos Depreciación Acumulada		-146,208.60	0.00
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	7	<b>10,845,369.99</b>	<b>1,021,043.97</b>
 <b><u>OTROS ACTIVOS</u></b>			
Otros Activos	8	0.00	1,430.43
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>0.00</b>	<b>1,430.43</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>\$ 11,164,311.61</b>	<b>1,290,812.87</b>

**Las Notas que acompañan son parte integrante de los Estados Financieros**

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>			
Cuentas por Pagar	9	\$ 1,291,758.92	144,734.83
Provisiones por Pagar	10	13,829.21	0.00
Impuestos por Pagar	11	1,053.57	13,394.46
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1,306,641.70</b>	<b>158,129.29</b>
Pasivos a Largo Plazo	12	2,232,771.76	1,123,185.00
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3,539,413.46</b>	<b>1,281,314.29</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	13	2,000.00	2,000.00
Aporte Futura Capitalizacion		7,559,268.80	0.00
Reserva Legal		749.86	0.00
Resultados Años Anteriores		6,748.72	0.00
Utilidad del Ejercicio		56,130.77	7,498.58
<b>Total Patrimonio de Accionistas</b>		<b>7,624,898.15</b>	<b>9,498.58</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 11,164,311.61</b>	<b>1,290,812.87</b>

**SORRENTO HOLDING CORP.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**En Dólares americanos**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ingresos Netos	\$ 734,355.54	193,354.50
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de Administración	-358,069.87	-164,090.90
Gastos de Administración No Corrientes	-136,493.01	-17,625.22
<b>UTILIDAD EN OPERACIÓN</b>	<b>239,792.66</b>	<b>11,638.38</b>
<b>OTROS INGRESOS/EGRESOS</b>		
Gastos Financieros	-154,785.71	-469.79
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO</b>	<b>85,006.95</b>	<b>11,168.59</b>
(-) Participacion Utilidades	-12,751.04	0.00
(-) Impuesto a la Renta	-16,125.14	-3,670.01
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>56,130.77</b>	<b>7,498.58</b>

**SORRENTO HOLDING CORP.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**En Dólares Americanos**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	<b>APORTE FUTURA CAPITALIZACION</b>	<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>TOTAL</b>
Saldo Inicial al 01/01/2009	2,000.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	7,498.58	7,498.58
Saldo Final al 31/12 /2009	<b>2,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>7,498.58</b>	<b>9,498.58</b>
Asignacion de Reserva Legal	-	749.86	-	-749.86	0.00
Aportacion Accionistas	-	-	7,559,268.80	-	7,559,268.80
Resultado del Ejercicio	-	-	-	56,130.77	56,130.77
Saldo Final al 31/12 /2010	<b>2,000.00</b>	<b>749.86</b>	<b>7,559,268.80</b>	<b>62,879.49</b>	<b>7,624,898.15</b>

**Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros**

**SORRENTO HOLDING CORP.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**En Dólares Americanos**

	<b>2,010.00</b>	<b>2009</b>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad del ejercicio	56,130.77	7,498.58
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación:</b>		
Depreciaciones y Amortizaciones	146,208.60	0.00
<b>Cambios en Activos y Pasivos de Operación</b>		
Aumento en Cuentas por Cobrar	(451.30)	(120,254.56)
Disminución en Inversiones Temporales	2,003.24	0.00
Aumento de Pagos Anticipados	(34,105.30)	(115,404.14)
Aumento en Cuentas por Pagar	1,147,024.09	140,731.89
Aumento de Otros Activos	1,430.43	(1,430.43)
Aumento de Pasivos Acumulados	13,829.21	0.00
Aumento de Impuestos por Pagar	(12,340.89)	13,394.46
<b>EFFECTIVO NETO, PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>1,319,728.85</b>	<b>(75,464.20)</b>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compras de Activos Fijos	-9,970,534.62	-1,020,835.30
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-9,970,534.62</b>	<b>-1,020,835.30</b>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aumento de Pasivo a Largo Plazo	1,109,586.76	1,123,185.00
Aportes Futuro Aumento de Capital	7,559,268.80	0.00
<b>EFFECTIVO NETO, UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>8,668,855.56</b>	<b>1,123,185.00</b>
<b>AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE</b>	<b>18,049.79</b>	<b>26,885.50</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTE A PRINCIPIO DEL AÑO</b>	<b>30,676.53</b>	<b>3,791.03</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>48,726.32</b>	<b>30,676.53</b>

*Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros*

**SORRENTO HOLDING CORP.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

**1.- DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía **SORRENTO HOLDING CORP.**, es una sociedad constituida y existente bajo las leyes panameñas mediante escritura pública el 29 de agosto de 1994, e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de mayo del 2007, en la ciudad de Panamá - Panamá, pasando a domiciliarse en el Ecuador mediante protocolización de escritura pública los días 29 de octubre y 27 de diciembre de 2007.

La Superintendencia de Compañías aprobó este acto mediante resolución No. 0053 el 8 de enero del 2008; debidamente inscrita en el Registro mercantil el 18 de febrero del 2008 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador. Su actividad principal es la compra, alquiler y venta de bienes inmuebles.

**2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Bases de Presentación de los Estados Financieros.-** Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatoriana de Contabilidad por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América con sujeción a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y leyes promulgadas por la Superintendencia de Compañía.

El Sistema Contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-** La compañía considera todas las inversiones de alta liquidez, con vencimiento de 60 días o menos de la fecha de compra, como equivalente de efectivo.

**Gastos pagados por anticipados.-** Los gastos pagados por anticipados son cargados a resultados del ejercicio en función del método del devengado.

**Propiedades, Maquinarias y Equipos (Activo Fijo).-** Los costos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función a los años de vida útil (Ver nota 7). Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año y los costos por mejoras o reparaciones que extiendan la vida útil o mejore la capacidad de los activos, son capitalizados.

Los costos son depreciados sobre la base de los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Obra en Proceso	10%

**Provisión de Beneficios Sociales.-** La compañía ha provisionado los beneficios sociales que por ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo.

**Impuesto a la Renta.-** El impuesto a la Renta, para el ejercicio 2010 se calcula la tasa del 25% a la utilidad gravable obtenida en el periodo.

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.-**  
 Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma SORRENTO HOLDING CORP. utilizara las NIIF para PYMES a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transacción.

**3.- CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U. S. dolares)	
Caja	200.00	200.00
Bancos	48,526.32	30,476.53
<b>TOTAL</b>	<u>48,726.32</u>	<u>30,676.53</u>

**4.- INVERSIONES TEMPORALES**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U. S. dolares)	
Inversiones Temporales	0.00	2,003.24
<b>TOTAL</b>	<u>0.00</u>	<u>2,003.24</u>

**5.- CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2010 la cartera está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U. S. dolares)	
Cuentas por Cobrar	66,188.08	69,942.76
Anticipos	7,353.56	49,866.95
Cheques Protestados	0.00	1,144.27
Otras Cuentas por Cobrar	48,510.94	0.00
Provision de Cuentas Incobrables	(1,346.72)	(699.42)
<b>TOTAL</b>	<u>120,705.86</u>	<u>120,254.56</u>

(1) La Compañía realizó la provisión para cuentas incobrables en el año 2010 por la cantidad de US \$. 647,30.

**6.- PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(en U. S. dolares)</i>	
Impuesto Renta Antic. (Retencion Clientes)	7,022.76	874.95
IVA Reterido	0.00	110,902.06
Credito Tributario IVA	141,056.25	0.00
Varios	1,430.43	3,627.13
<b>TOTAL</b>	<b>149,509.44</b>	<b>115,404.14</b>

**7.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Los movimientos y saldos de propiedades, planta y equipos, por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, se detallan a continuación:

**Véase la página siguiente**

**SORRENTO HOLDING CORP.**  
**MOVIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**En Dólares Americanos**  
**AÑO 2009**

DESCRIPCION	SALDO AL 31-dic-08	ADICIONES	TRASNFERENCIA	SALDO AL 31-dic-09	% DPREC.
<b>DEPRECIABLE</b>					
Obras en Proceso	-	1,021,043.97	-	1,021,043.97	
<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>	<b>1,021,043.97</b>	<b>0.00</b>	<b>1,021,043.97</b>	

**AÑO 2010**

DESCRIPCION	SALDO AL 31-dic-09	ADICIONES	VENTAS Y/O BAJAS	SALDO AL 31-dic-10	% DPREC.
<b>NO DEPRECIABLE</b>					
Terreno	-	6,249,268.80	-	6,249,268.80	
<b>DEPRECIABLE</b>					
Edificios	-	2,924,172.00	-	2,924,172.00	5%
Obras en Proceso	1,021,043.97	797,093.82	-	1,818,137.79	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1,021,043.97</b>	<b>9,970,534.62</b>	<b>0.00</b>	<b>10,991,578.59</b>	
DEPRECIACION ACUMULADA	-	-146,208.60	-	-146,208.60	
<b>TOTAL</b>	<b>1,021,043.97</b>	<b>9,824,326.02</b>	<b>0.00</b>	<b>10,845,369.99</b>	

## 8.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(en U. S. dolares)</i>	
Depositos en Garantia	0.00	1,430.43
<b>TOTAL</b>	<u>0.00</u>	<u>1,430.43</u>

## 9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(en U. S. dolares)</i>	
Proveedores	1,166,799.19	52,567.19
Depositos en Garantia	107,557.73 (1)	86,200.00
Depositos en Transito	0.00	5,967.64
Otros	17,402.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<u>1,291,758.92</u>	<u>144,734.83</u>

(1) Corresponden a valores entregados por los arrendatarios de los locales por concepto de Garantía de los locales arrendados, monto que equivale a 2 meses del valor del arriendo mensual del local.

## 10.- PROVISIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(en U. S. dolares)</i>	
IESS	236.50	0.00
Decimos por Pagar	383.37	0.00
Vacaciones	458.30	0.00
Participacion de Utilidades	12,751.04	0.00
<b>TOTAL</b>	<u>13,829.21</u>	<u>0.00</u>

#### 11.- **IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(en U. S. dolares)</i>	
Impuesto a la Renta	1,053.57	3,670.01
Impuesto al Valor Agregado	0.00	1,633.19
Retenciones en la Fuente	0.00	8,091.26
<b>TOTAL</b>	<u>1,053.57</u>	<u>13,394.46</u>

#### 12.- **PASIVOS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(en U. S. dolares)</i>	
Anglo Ecuatoriana de Guayaquil	2,232,771.76 (1)	113,185.00
Prestamos al Exterior	0.00	1,010,000.00
<b>TOTAL</b>	<u>2,232,771.76</u>	<u>1,123,185.00</u>

(1) Corresponde a un préstamo local para la adquisición de un edificio, el mismo que tiene como fecha de vencimiento el 01 de enero del 2017 y un interés anual del 7.25%.

#### 13.- **CAPITAL SOCIAL**

A diciembre 31 del 2010 el capital social de la compañía consiste en la suma de dos mil dólares, valor que autorizo la Superintendencia de Compañías para domiciliarse en Ecuador.

#### 14.- **IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas y publicadas en el Registro Oficial 94 del 23 de diciembre del 2009, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado del año 2007 al 2009 están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

**Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción.** Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgo en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- i. La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del 2013.
- ii. La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme a la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

**15.- DIFERENCIAS ENTRE INFORME AUDITORIA Y ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑIA**

Al 31 de diciembre del 2010 existe lo siguiente:

	<b><u>INFORME</u></b> <b><u>AUDITOR</u></b>	<b><u>ESTADOS</u></b> <b><u>FINANCIEROS</u></b> <b><u>COMPAÑIA</u></b>
Aporte Futuro Aumento de Capital	6,249,268.00	
Valor por Pagar		6,249,268.00

La empresa indica que este error será corregido en el próximo ejercicio con los documentos que soportan el Aporte para el Futuro Aumento de Capital.

**16.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha del informe del auditor independiente no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---