

QUITOTELCENTER S.A.



Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

ABREVIATURAS:

IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	Registro Único de Contribuyentes
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. Dólares

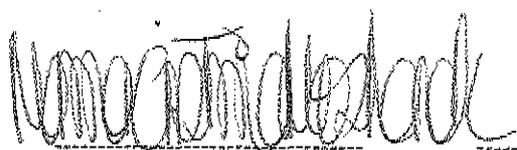
CONTENIDO:

PÁGINA:

Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de Situación Financiera	5
Estado del Resultado del Período y Otros Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo	8
Estado de Flujos de Efectivo - Conciliación	9
Notas a los Estados Financieros	10

QUITOTELCENTER S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

		<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-17</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-16</u>
ACTIVOS			
Efectivo - Banco Promerica		242.925	208.036
Cuentas por cobrar comerciales no relacionadas	(Nota 4)	308.308	199.623
Otras cuentas por cobrar no relacionadas		20.800	20.840
Activos por impuestos corrientes	(Nota 8)	969.739	1.253.301
Gastos pagados por anticipado		41.628	-
Total Activos Corrientes		1.583.400	1.681.800
Activos intangibles	(Nota 5)	16.036.561	16.731.154
Total Activos No Corrientes		16.036.561	16.731.154
TOTAL ACTIVOS		17.619.961	18.412.954
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Cuentas por pagar comerciales no relacionadas		88.113	56.511
Cuentas por pagar comerciales relacionadas	(Nota 12)	857.553	800.000
Otras cuentas por pagar no relacionadas		52.881	9.573
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 6)	608.122	888.939
Créditos a mutuo	(Nota 12)	1.626.793	-
Pasivos por ingresos diferidos	(Nota 7)	137.577	188.285
Otros pasivos	(Nota 8)	68.110	33.634
Total Pasivos Corrientes		3.439.149	1.976.942
Cuentas por pagar comerciales relacionadas	(Nota 12)	-	857.553
Otras cuentas por pagar no relacionadas		76.249	85.965
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 6)	-	608.122
Créditos a mutuo	(Nota 12)	5.920.102	7.117.687
Pasivos por impuesto a la renta diferido	(Nota 8)	1.189.399	1.092.297
Pasivos por ingresos diferidos	(Nota 7)	336.598	529.801
Total Pasivos No Corrientes		7.522.348	10.291.425
TOTAL PASIVOS		10.961.497	12.268.367
Capital	(Nota 9)	853.520	853.520
Reserva legal	(Nota 9)	115.741	83.564
Otros resultados integrales	(Nota 9)	4.256.843	4.353.945
Resultados acumulados	(Nota 9)	1.432.360	853.558
TOTAL PATRIMONIO		6.658.464	6.144.587
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		17.619.961	18.412.954



Cristina Moshenek
Gerente General



Livi Troya
Contadora General

QUITOTELCENTER S.A.
ESTADO DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
<u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>		
<u>Prestaciones de servicios netos</u>		
Espacios para publicidad QAC	338.118	320.821
Otros ingresos	1.320	7.336
<u>Arrendamientos operativos</u>		
Prima mensual de integración	1.731.556	1.414.389
Prima valor porcentual ventas	229.842	259.878
Prima inicial de integración	185.569	186.413
	2.486.405	2.188.837
<u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</u>		
Gastos por amortizaciones	(Nota 5) (694.593)	(696.497)
Otros gastos	(Nota 10) (412.330)	(385.719)
	(1.106.923)	(1.082.216)
Otros Ingresos	7.286	10.652
Ingresos Financieros y otros	4.028	-
Gastos Financieros y otros	(Nota 11) (557.903)	(628.357)
	(546.589)	(617.705)
Ganancia antes de Impuesto a la Renta	832.893	488.916
Impuesto a la renta corriente	(Nota 8) (241.158)	(167.146)
UTILIDAD DEL AÑO	591.735	321.770
<u>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</u>		
<u>No se reclasificarán posteriormente al resultado del periodo:</u>		
(Pérdidas) ganancias por revaluación (activos intangibles)	(Nota 6) (97.102)	45.167
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO	494.633	366.937



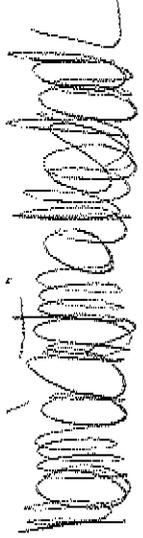
Cristina Moshenek
Gerente General



Livi Troya
Contadora General

QUITOTELCENTER S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresado en US Dólares)

	Resultados acumulados					TOTAL PATRIMONIO	
	Capital	Reserva Legal	ORI - Garancias por revaluación (activos intangibles)	Utilidades de ejercicios anteriores	Utilidad del ejercicio		Total Resultados acumulados
Saldos al 31 de diciembre de 2015	853.520	56.884	4.308.778	291.668	266.800	558.468	5.777.650
Cambios del año en el Patrimonio							
Transferencia a otras cuentas patrimoniales	-	26.680	-	240.120	(266.800)	(26.680)	-
Resultado integral total del año	-	-	45.167	-	321.770	321.770	366.937
Saldos al 31 de diciembre de 2016	853.520	83.564	4.353.945	531.788	321.770	853.558	6.144.587
Cambios del año en el Patrimonio							
Transferencia a otras cuentas patrimoniales	-	32.177	-	289.593	(321.770)	(32.177)	-
Otros cambios - Ajuste de pasivos de años anteriores	-	-	-	19.244	-	19.244	19.244
Resultado integral total del año	-	-	(97.102)	-	591.735	591.735	494.633
Saldos al 31 de diciembre de 2017	853.520	115.741	4.256.843	840.625	591.735	1.432.360	6.658.464

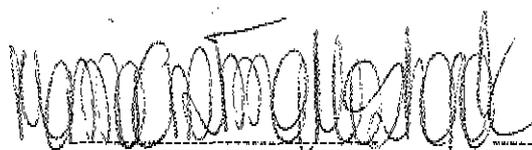



Cristina Moshenek
Gerente General

Livi Troya
Contadora General

QUITOTELCENTER S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.377.720	2.093.582
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.737.693)	(1.733.078)
Intereses recibidos	4.028	-
Impuestos a las ganancias pagados	(156.721)	(128.508)
Otras entradas (salidas) de efectivo	7.286	10.552
Total	494.620	242.648
<u>FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Financiación (pagos) por préstamos	(459.731)	(403.853)
Total	(459.731)	(403.853)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN EL EFECTIVO		
ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	34.889	(161.205)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo	-	-
Efectivo al principio del año	208.036	369.241
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	242.925	208.036



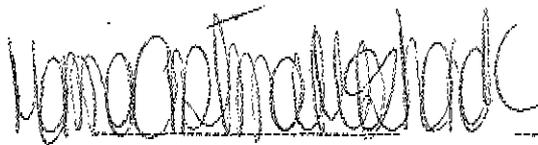
Cristina Moshenek
Gerente General



Livi Troya
Contadora General

QUITOTELCENTER S.A.
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE EFECTIVO
PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en US Dólares)

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-17</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-16</u>
<u>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</u>	832.893	488.916
<u>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</u>		
Ajustes por gasto de amortización	694.593	696.497
Ajustes por gastos en provisiones - Intereses	429.207	407.183
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	241.158	167.146
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo - ajustes en patrimonio	19.244	-
<u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</u>		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(108.685)	33.445
Disminución (incremento) en otras cuentas por cobrar	40	(20.840)
Incremento en anticipos de proveedores	(41.628)	-
Disminución en otros activos	283.562	220.540
Disminución en cuentas por pagar comerciales	(768.398)	(694.838)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	33.592	(37.859)
Disminución en otros pasivos	(1.120.958)	(1.027.542)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	494.620	242.648



Cristina Moshenek
Gerente General



Livi Troya
Contadora General



NOTA 1 NATURALEZA Y OPERACIONES DE LA ENTIDAD

QUITOTELCENTER S.A., en adelante "La Entidad", fue constituida en el Ecuador, bajo la forma legal de Sociedad Anónima el 14 de septiembre de 2012 para un plazo social de 100 años; su RUC es 1792395798001 y se encuentra domiciliada en Quito, en Av. Naciones Unidas s/n y Av. De los Shyris en el interior del Centro Comercial Quicentro Shopping.

El objetivo social de la Entidad es: Diseñar, construir, desarrollar, explotar comercialmente, administrar y operar edificios, oficinas u hoteles de cualquier tipo y otros dentro del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito - NAIQ, ubicado en el sector de Tababela. Actualmente administra el Edificio Quito Airport Center - QAC. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Entidad no posee empleados.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN

Los siguientes principios han sido utilizados por la Entidad en la preparación de los Estados Financieros adjuntos:

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con los requerimientos de las NIIF emitidas por el IASB y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Presentación razonable

La Entidad ha considerado la importancia relativa en el registro contable de los efectos de todas las transacciones de activos, pasivos, ingresos y gastos de acuerdo con sus criterios de reconocimiento, con el fin de asegurar que los Estados Financieros adjuntos reflejen la presentación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos Estados Financieros adjuntos y en sus Notas Explicativas se presentan en la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de la Entidad es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Clasificación de sados

En el Estado de Situación Financiera adjunto, los saldos contables se presentan clasificados en base a su vencimiento; como corrientes cuando su vencimiento es igual o inferior a 12 meses contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.



Pronunciamientos contables nuevos

El IASB ha emitido las siguientes normas, enmiendas, modificaciones, divulgaciones y aclaraciones para su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2018; los cuales no han sido adoptados anticipadamente por la Entidad.

<u>Pronunciamientos contables emitidos no efectivos</u>	<u>Fecha de Publicación</u>	<u>Fecha de Vigencia</u>
<u>Normas</u>		
NIIF 9 (*) - Instrumentos financieros	Jul-2014	Ene-2018
NIIF 15 (**) - Ingresos procedentes de contratos con clientes	May-2014	Ene-2018
NIIF 16 (***) - Arrendamientos	Ene-2016	Ene-2019
NIIF 17 - Contratos de seguro	May-2017	Ene-2021
<u>Enmiendas</u>		
NIIF 1 - Eliminación de exenciones a corto plazo	Dic-2016	Ene-2018
NIIF 2 - Clasificación y medición	Jun-2016	Ene-2018
NIIF 3 y NIIF 11 - Nueva medición de intereses	Dic-2017	Ene-2019
NIIF 9 - Características de prepago con compensación negativa y modificaciones de pasivos financieros	Oct-2017	Ene-2019
NIIF 15 - Diferir la fecha efectiva al 1 de enero de 2018	Sep-2015	Ene-2018
NIC 12 - Consecuencias del IR de los dividendos	Dic-2017	Ene-2019
NIC 23 - Uso previsto o venta	Dic-2017	Ene-2019
NIC 28 - Ciertas mediciones de valor razonable	Dic-2016	Ene-2018
NIC 28 - Intereses LP en asociadas y negocios conjuntos	Oct-2017	Ene-2019
NIC 40 - Aclarar transferencias o propiedades a, o desde, propiedades de inversión	Dic-2016	Ene-2018
<u>Modificaciones</u>		
NIIF 4 - Respecto a la interacción	Sep-2016	Ene-2018
NIIF 9 - Respecto a la interacción	Sep-2016	Ene-2018
NIC 39 - Requerimientos de contabilidad de coberturas	Nov-2013	Ene-2018
<u>Divulgaciones</u>		
NIIF 7 - Contabilidad de coberturas adicionales	Nov-2013	Ene-2018
<u>Aclaraciones</u>		
NIIF 15 - Aclaraciones a la NIIF 15	Abr-2016	Ene-2018

(*) Reemplaza a NIC 39; establece nuevos requerimientos de reconocimiento y medición.

(**) Reemplaza a NIC 11 y 18; establece nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos.

(***) Reemplaza a NIC 17; establece tratar todo arriendo como financiero (activo y pasivo).

Los pronunciamientos contables nuevos se adoptarán en su fecha de vigencia obligatoria; al momento se está realizando el diagnóstico de los posibles impactos en su aplicación, sin embargo, la Administración considera que no serán significativos.



Ajustes y reclasificaciones

Ciertas cifras incluidos en el Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2016 fueron reclasificados para que sean comparativos al 31 de diciembre de 2017. El efecto de estas reclasificaciones carece de importancia relativa.

Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros surgen de contratos que dan lugar a un activo financiero (derecho a recibir efectivo o equivalente de efectivo de la contraparte) en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero (obligación a pagar efectivo o equivalente de efectivo a la contraparte) o a un instrumento de patrimonio (participación en los activos netos de una entidad) en otra empresa. La clasificación de activos y pasivos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La siguiente información permite a los usuarios de los Estados Financieros evaluar la significatividad de los instrumentos financieros en su situación financiera y en su rendimiento:

Gestión de riesgos que surgen de los instrumentos financieros: La Administración de la Entidad establece, desarrolla y gestiona políticas de riesgo con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados; que son:

- Riesgo de crédito: Surge cuando un instrumento financiero cause una pérdida por incumplir una obligación; los importes en libros de los activos financieros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; la concentración del riesgo depende de la calidad crediticia, composición, independencia y calificaciones de riesgo de la base de clientes. La política de la Entidad para mitigar este riesgo es realizar su actividad comercial con partes solventes o que cuenten con los colaterales suficientes para mitigar este riesgo. No han existido cambios significativos en este riesgo como en su administración desde al año pasado.
- Riesgo de liquidez: Surge cuando una entidad tiene dificultad para cumplir una obligación; los importes en libros de los pasivos financieros menos el efectivo disponible es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; se utilizan los vencimientos contractuales como bandas de tiempo más apropiadas, clasificadas en corriente (entre 1 y 12 meses) y no corriente (superior a 12 meses). La política de la Entidad para mitigar este riesgo es contar con recursos para cumplir sus obligaciones a medida que se vayan convirtiendo en corrientes; los índices de liquidez al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de 0.46 y 0.85 respectivamente y los índices de endeudamiento respecto del patrimonio son de 1.61 y 1.96 respectivamente.
- Riesgo de mercado: Surge cuando el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar a consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo, que son:



Riesgo de tasa de interés: Surge de variaciones en tasas de interés de mercado; en caso de existir este tipo de transacciones, la entidad considera variaciones razonablemente posibles en un rango de + - 1%, que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio: Surge de variaciones en tasas de cambio de una moneda extranjera; en caso de existir este tipo de transacciones, la entidad considera variaciones razonablemente posibles en un rango de + - 1%, que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Otros riesgos de precio: Surgen de variaciones en precios de materias primas cotizadas o precios de instrumentos de patrimonio; en caso de existir este tipo de transacciones, la entidad considera variaciones razonablemente posibles en un rango de + - 1%, que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Categorías de instrumentos financieros: Los activos y pasivos financieros son clasificados a la fecha de su reconocimiento inicial; un detalle de los saldos en libros de cada categoría de instrumentos financieros fue el siguiente:

Instrumentos financieros	Tipo de medición	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
Efectivo y equivalentes al efectivo	Costo	242,925	208,036
Cuentas por cobrar comerciales	Costo amortizado	308,308	199,623
Otras cuentas por cobrar	Costo amortizado	20,800	20,840
Total activos financieros		572,033	428,999
Cuentas por pagar comerciales	Costo amortizado	(945,666)	(1,714,064)
Otras cuentas por pagar	Costo amortizado	(129,132)	(95,539)
Obligaciones con instituciones financ.	Costo amortizado	(608,122)	(1,497,061)
Créditos a mutuo	Costo amortizado	(7,546,894)	(7,117,687)
Total pasivos financieros		(9,229,814)	(10,424,351)
Total instrumentos financieros		(8,657,781)	(9,995,352)

Aspectos significativos de valoración y estimación

Estos Estados Financieros adjuntos se han preparado bajo el criterio del costo histórico, que generalmente está basado en el valor razonable de contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.



Valor razonable: Se evalúa el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o un pasivo puede ser incurrido o pagado entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua; los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía que se basa en variables usadas en las siguientes técnicas de valorización para activos y pasivos:

Nivel 1 Precios cotizados en mercados activos (activos o pasivos idénticos).

Nivel 2 Datos observables directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3 Datos que no se basan en datos de mercado observables.

Adicionalmente, la preparación de los Estados Financieros conforme a NIIF requiere el uso de valoraciones y estimaciones contables y exige a la Administración de la Entidad que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables; por lo cual, al final de cada período sobre el que se informa, la Administración realiza estimaciones basadas en la experiencia histórica y expectativa de eventos futuros que se consideran razonables a las circunstancias y constituyen la base para determinar el valor de activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente medible mediante otras fuentes.

Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los Estados Financieros son las siguientes:

Vida útil y valor residual: Se evalúa las vidas útiles y valores residuales de sus activos depreciables o amortizables, comparando las vidas útiles y valores residuales establecidos con las vidas útiles y valores residuales en condiciones actuales; si las vidas útiles o valores residuales son diferentes, se actualizan y los ajustes contables se los realiza de manera prospectiva. El valor residual se establece considerando que los activos se mantienen hasta el fin de su vida útil.

Impuestos diferidos: Se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos, comparando el valor a cobrar diferido calculado con el valor del beneficio fiscal que se puede compensar con el pago de impuestos fiscales futuros; cuando el valor del cálculo es mayor, se considera un beneficio fiscal solo en la parte que se pueda compensar con el pago de impuestos futuros.

Deterioro de activos: Se evalúa la existencia de indicadores internos o externos de que alguno de sus activos significativos pudiese estar deteriorado, comparando el saldo en libros actual con el valor de realización futura del activo; cuando el valor en libros es mayor, se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período en que se determina.

Estructura de las Notas a los Estados Financieros

Las notas se encuentran presentadas de manera sistemática; cada partida significativa de los Estados Financieros se encuentra referenciada a su nota aclaratoria. Cuando sea necesario una comprensión adicional, se podrán presentar partidas adicionales, encabezados y subtotales en los Estados Financieros.



NOTA 3 **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las siguientes políticas contables incluyen los criterios más significativos de registro y valoración utilizados por la Entidad para la preparación de los Estados Financieros:

Efectivo

En este grupo contable se contabilizan tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista, así como inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Se miden inicialmente y posteriormente a valor razonable (precio de la transacción).

Cuentas por cobrar comerciales

En este grupo contable se contabilizan los derechos exigibles de cobro a clientes que provienen de ventas de bienes, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o cualquier otro concepto originado en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado (precio de la transacción menos cobros, menos amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un activo financiero similar] menos deterioro).

Activos por impuestos corrientes

En este grupo contable se contabilizan los derechos exigibles de compensación o recupero de todos los tipos de créditos tributarios y anticipos de impuestos contemplados en la normativa tributaria vigente. Se miden mensualmente en base a las normativas tributarias vigentes menos cualquier deterioro al final de cada periodo que se informa.

Activos intangibles

En este grupo contable se contabilizan los activos identificables de carácter no monetario y sin apariencia física; sólo si su vida útil es superior a un año, es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros y el costo puede medirse con fiabilidad.

Un activo es identificable cuando es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación; o si surge 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.

Se miden inicialmente a costo de adquisición y posteriormente, en partidas no revaluadas, a costo de adquisición menos depreciación y menos deterioro y en partidas revaluadas, a valor revaluado (revaluación realizada cada 3 a 5 años).



Se amortizan de forma lineal a lo largo de la vida útil estimada, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

<u>Grupo de Activos</u>	<u>% de Depreciación</u>
Derechos en acuerdos - Edificio QAC	3.57%

Cuentas por pagar comerciales

En este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a proveedores que provienen de compras, servicios contratados, préstamos recibidos o cualquier otro concepto originado en inversiones y gastos del curso normal del negocio. Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado (precio de la transacción menos pagos, menos amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un pasivo financiero similar]).

Obligaciones con instituciones financieras

En este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a bancos e instituciones financieras originadas por sobregiros y préstamos. Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado (precio de la transacción menos pagos, menos amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un pasivo financiero similar]).

Créditos a mutuo

En este grupo contable se contabilizan las obligaciones de pago a sociedades o personas naturales que no son instituciones financieras. Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado (precio de la transacción menos pagos, menos amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un pasivo financiero similar]).

Pasivos por ingresos diferidos

En este grupo contable se contabilizan obligaciones de pago cuando el cobro por los bienes o servicios se ha realizado antes de que se ceda el derecho de acceso a esos bienes o se presten esos servicios. También se contabilizan las ayudas gubernamentales en forma de transferencias de recursos a cambio del cumplimiento pasado o futuro de ciertas condiciones relacionadas con las actividades de operación de la entidad. Se amortizan conforme la entrega de los bienes o el servicio. Se miden inicialmente y posteriormente a valor razonable con cambios en resultados (precio de la transacción menos pagos / amortización).



Pasivos por impuesto a la renta diferido

En este grupo contable se contabilizan los impuestos sobre las ganancias (utilizando tasas impositivas y regulaciones fiscales vigentes) a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles. Se miden al final de cada periodo que se informa en base al cálculo realizado conforme la normativa tributaria y la técnica contable vigentes y se actualizan cada año conforme el cálculo actualizado con cambios en resultados.

Otros pasivos

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago a la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta y cualquier otra obligación que no ha podido ser clasificada en otro grupo de pasivos de los antes descritos. Los pasivos por impuestos corrientes se miden mensualmente en base a las normativas tributarias vigentes; los otros pasivos se miden inicialmente y posteriormente a valor razonable con cambios en resultados (precio de la transacción menos bajas y menos deterioro).

Patrimonio

Se miden inicial y posteriormente a valor razonable (valor de transacción); se clasifican en:

Capital: en este grupo contable se contabiliza el capital suscrito y/o asignado de la entidad y el capital suscrito no pagado y las acciones en tesorería. Las acciones en tesorería son acciones emitidas por la propia entidad y readquiridas mediante compra o donación.

Reservas: en este grupo contable se contabilizan las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas ya sea por requerimientos de ley, estatutos, acuerdos o para propósitos específicos.

Otros resultados integrales: en este grupo contable se contabilizan las partidas de ingresos y gastos (cambios por revaluación de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros; por inversiones en instrumentos de patrimonio; por conversión de estados financieros de negocios en el extranjero; por mediciones actuariales de planes de beneficios definidos y por instrumentos de cobertura de flujos de efectivo), de ejercicios fiscales anteriores y el actual, que no se han reconocido en el resultado del periodo tal como lo requieren o permiten ciertas normas contables.

Resultados acumulados: en este grupo contable se contabilizan las reservas (de capital, por donaciones, de valuación (procedente de la aplicación de las NEC), por revaluación de inversiones (procedentes de la aplicación de las NEC); los resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF y los resultados, no distribuidos, sobre las cuales no se ha determinado un destino específico.



Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan y se clasifican en:

Ingresos por prestaciones de servicios: En este grupo contable se contabilizan las ventas de espacios para publicidad QAC a lo largo de los periodos contables en los que se lleve a cabo la ejecución del servicio considerando el grado de realización del servicio al final del periodo sobre el que se informa; siempre que el importe de los ingresos, costos incurridos o por incurrir, el grado de realización de la transacción al final del periodo sobre el que se informa pueden medirse con fiabilidad y sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

El grado de realización de una transacción puede determinarse mediante: la inspección de los trabajos ejecutados; la proporción que los servicios ejecutados hasta la fecha como porcentaje del total de servicios a prestar; o la proporción que los costos incurridos hasta la fecha suponen sobre el costo total estimado de la operación, calculada de manera que sólo los costos que reflejen servicios ya ejecutados se incluyan entre los costos incurridos hasta la fecha, y sólo los costos que reflejan servicios ejecutados o por ejecutar se incluyan en la estimación de los costos totales de la operación.

Cuando el resultado de una prestación de servicios no pueda ser estimado de forma fiable, los ingresos deben ser reconocidos sólo en la cuantía de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

Ingresos por arrendamientos operativos: En este grupo contable se contabilizan los ingresos por arrendamientos operativos (excluyendo los importes por servicios tales como seguros o mantenimiento) en los sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado, incluso si el cobro de los pagos no se realiza sobre esa base, o los pagos al arrendador se estructuran para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador.

Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen cuando se conocen y se clasifican en:

Gastos de administración y ventas: en este grupo contable se contabilizan los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable que surgen en las actividades ordinarias de la entidad, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.



Gastos financieros y otros no operacionales: en este grupo contable se contabilizan los gastos diferentes de los costos de ventas, pérdidas y otros gastos de actividades ordinarias como las pérdidas por la aplicación del método de la participación (valor patrimonial proporcional) y los gastos financieros.

NOTA 4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES NO RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponden a clientes no relacionados, principalmente por primas mensuales de integración y valor porcentual de ventas originados en ingresos de actividades ordinarias (arriendos de locales comerciales).

NOTA 5 ACTIVOS INTANGIBLES

La composición y los movimientos de este grupo contable fueron los siguientes:

Detalle	Saldo al			Saldo al
	31-Dic-16	Adiciones	Bajas	
Derechos en acuerdos - Edificio QAC - Costo	18.691.242	-	-	18.691.242
Derechos en acuerdos - Edificio QAC - Amortización	(1.960.088)	(694.593)	-	(2.654.681)
Total	16.731.154	(694.593)	-	16.036.561

Detalle	Saldo al			Saldo al
	31-Dic-15	Adiciones	Bajas	
Derechos en acuerdos - Edificio QAC - Costo	18.691.242	-	-	18.691.242
Derechos en acuerdos - Edificio QAC - Amortización	(1.263.590)	(696.498)	-	(1.960.088)
Total	17.427.652	(696.498)	-	16.731.154

NOTA 6 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Institución financiera	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Saldo	
			corto plazo al 31-Dic-17	Saldo largo plazo al 31-Dic-17
Banco Promerica - Monto Original US\$1,500,000	25-jun-18	8,95%	219.196	-
Banco Promerica - Monto Original US\$1,800,000	2-sep-18	8,95%	388.926	-
Total			608.122	-

QUITOTELCENTER S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)



Institución financiera	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Saldo	Saldo
			corto plazo al 31-Dic-16	largo plazo al 31-Dic-16
Banco Promerica - Monto Original US\$1,500,000	25-jun-18	8,95%	409.750	219.196
Banco Promerica - Monto Original US\$1,800,000	2-sep-18	8,95%	479.189	388.926
Total			888.939	608.122

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los préstamos antes detallados se encuentran garantizados sobre firmas.

NOTA 7 PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponden a primas iniciales de integración recibidas de locales comerciales arrendados, principalmente de Deli Internacional S.A., Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A., Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S.A. y Banco de la Producción S.A.

NOTA 8 IMPUESTOS

Impuestos corrientes

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario a favor del contribuyente (IVA)	964.947	1.164.072
Crédito tributario a favor del contribuyente (IR) (1)	4.792	89.229
Total	969.739	1.253.301
Otros pasivos		
Impuesto al valor agregado por pagar	33.328	30.719
Impuesto a la salida de divisas por pagar	35.873	-
Retenciones de impuesto al valor agregado por pagar	522	974
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	587	1.941
Total	68.110	33.634
Impuesto a la renta por pagar (1)	-	-

QUITOTELCENTER S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresadas en U.S. Dólares)



Impuesto a la renta

(1) Los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

Detalle	Saldo al 31-Dic-16	Adiciones	Cruce de cuentas	Saldo al 31-Dic-17
Crédito tributario a favor del contribuyente	89.229	156.721	(241.158)	4.792
Impuesto a la renta por pagar (2)	-	(241.158)	241.158	-
Total	89.229	(84.437)	-	4.792

Detalle	Saldo al 31-Dic-15	Adiciones	Cruce de cuentas	Saldo al 31-Dic-16
Crédito tributario a favor del contribuyente	127.867	128.508	(167.146)	89.229
Impuesto a la renta por pagar (2)	-	(167.146)	167.146	-
Total	127.867	(38.638)	-	89.229

(2) Las conciliaciones tributarias que determinaron el impuesto a la renta fueron las siguientes:

Detalle	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
Ganancia antes de impuesto a la renta	832.893	488.916
(+) Costos no deducibles	206.580	231.542
(-) Ingresos exentos	-	-
Ganancia gravable	1.039.474	720.457
Ganancia gravable 22%	623.684	432.273
Ganancia gravable 25%	415.789	288.184
Impuesto a la renta causado 22%	137.211	95.100
Impuesto a la renta causado 25%	103.947	72.046
Impuesto a la renta causado	241.158	167.146
Tasa de impuesto a la renta - ganancia del período	18,59%	15,74%
Tasa de impuesto a la renta - gastos no deducibles	4,61%	7,46%
Tasa de impuesto a la renta - ingresos exentos	0,00%	0,00%
Tasa efectiva de impuesto a la renta	23,20%	23,20%



Pasivos por impuesto a la renta diferido

La composición y los movimientos de este grupo contable fueron los siguientes:

Detalle	Saldo al 31-Dic-16	Resultados	Otro resultado integral	Saldo al 31-Dic-17
Impuesto diferido por pagar - Activos intangibles	1.092.297	-	97.102	1.189.399

Detalle	Saldo al 31-Dic-15	Resultados	Otro resultado integral	Saldo al 31-Dic-16
Impuesto diferido por pagar - Activos intangibles	1.137.464	-	(45.167)	1.092.297

Las diferencias entre bases financieras y fiscales que originaron los impuestos diferidos fueron las siguientes:

Detalle	Base financiera	Base fiscal	Diferencia permanente	Diferencia temporaria
Activos intangibles - Saldo al 31-Dic-17	16.036.361	11.278.965	-	4.757.596
Activos intangibles - Saldo al 31-Dic-16	16.731.154	11.766.166	-	4.964.988

NOTA 9 PATRIMONIO

Capital

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está dividido en 853,520 de acciones ordinarias con un valor nominal US\$1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos. La composición de este grupo contable fue el siguiente:

Detalle	Nacionalidad	%	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
America Corporation España Cargo S.L.	España	40,00%	341.408	341.408
Deller Klein Michel Jaques	Ecuador	40,00%	341.408	341.408
Deller Klein Helen Sophie	Ecuador	20,00%	170.704	170.704
Total		100,00%	853.520	853.520



Reserva legal

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los saldos acumulados representan el 14% y 10% sobre el capital y corresponden a la apropiación del 10% del resultado del período conforme la establece la Ley de Compañías del Ecuador.

Otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde al saldo neto de impuesto diferido del avalúo realizado al edificio Quito Airport Center – QAC en el año 2014.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de este grupo contable está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos u otros.

NOTA 10 OTROS GASTOS

La composición de este grupo contable fue el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Saldo al 31-Dic-17</u>	<u>Saldo al 31-Dic-16</u>
Promoción y publicidad	80.174	85.995
Transporte	147	-
Gastos de viaje	685	697
Gastos de gestión	-	346
Arrendamientos operativos	-	44
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	402	124
Mantenimiento y reparaciones	5.254	-
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	9.991	61.956
Impuestos, contribuciones y otros	93.706	80.164
Comisiones y similares	82.147	-
Otros - otros administrativos	86.441	78.842
Otros - otros	51.701	46.599
Otros - honorarios profesionales	1.039	2.681
Otros - gastos a ser reembolsados	-	10.651
Otros - no deducibles	514	17.554
Otros - notarios	129	66
Total	412.330	385.719

NOTA 11 GASTOS FINANCIEROS Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 incluye principalmente intereses de cuentas por pagar comerciales relacionadas, obligaciones con instituciones financieras y créditos a mutuo por US\$557,787 y US\$628,222 respectivamente.



NOTA 12 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle	Tipo de Relación	Tipo de Transacción	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
Cuentas por pagar comerciales relacionadas				
Ekron Construcciones S.A. - corto plazo	Proveedor (1)	Comercial	857.553	800.000
Ekron Construcciones S.A. - largo plazo	Proveedor (1)	Comercial	-	857.553
Créditos a mutuo - corto plazo				
Intereses por pagar	Accionista	Préstamo	1.626.793	-
Créditos a mutuo - largo plazo				
Elenor S.A.	Accionista (2)	Préstamo	2.365.752	2.365.752
Deller Klein Michel Jaques	Accionista (2)	Préstamo	2.365.752	2.365.752
Deller Klein Hellen Sophie	Accionista (2)	Préstamo	1.188.598	1.188.598
Intereses por pagar	Accionista	Préstamo	-	1.197.585
Subtotal			5.920.102	7.117.687
Total			8.404.448	8.775.240

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde al valor pendiente de pago por la construcción del Edificio Quito Airport Center – QAC, con vencimiento en diciembre de 2018, interés del 2.00% anual y garantía sobre firmas.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a mutuos y novaciones de accionistas con vencimiento en octubre de 2028, interés del 7.25% anual y garantía sobre firmas.

Transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones de este grupo contable fueron las siguientes:

Detalle	Tipo de Relación	Tipo de Transacción	Saldo al 31-Dic-17	Saldo al 31-Dic-16
Gastos				
Ekron Construcciones S.A.	Accionista	Interés	29.151	-
Elenor S.A.	Accionista	Interés	171.517	40.679
Deller Klein Michel Jaques	Accionista	Interés	171.517	169.528
Deller Klein Hellen Sophie	Accionista	Interés	86.173	74.939
Total			458.358	285.146



Precios de Transferencia: La norma tributaria vigente en el Ecuador dispone que para las operaciones (activos, pasivos, ingresos y egresos) realizadas con partes relacionadas se utilice el principio de plena competencia. El SRI exige que en la declaración de Impuesto a la Renta anual se declaren estas operaciones y que hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC se remita un informe de precios de transferencia o un anexo de operaciones con partes relacionadas cuando estas transacciones en el mismo período fiscal superen los US\$15 millones y US\$3 millones respectivamente. Están exentos de la referida normativa los contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales.

NOTA 13 CONTRATOS

Un detalle de los principales contratos que mantiene la entidad fue el siguiente:

Acuerdo de desarrollo, construcción y operación de una instalación comercial:

Con: Corporación Quiport S.A.
Desde: 31-Oct-2012
Hasta: 26-Ene-2041
Objeto: Desarrollo, construcción y operación de una instalación comercial en el nuevo aeropuerto internacional de Quito. Durante el período de operación de la instalación comercial la entidad tiene derecho exclusivo a utilizar la instalación comercial y recibir los beneficios sobre esta conforme las estipulaciones del acuerdo, inclusive, sin limitación podrá arrendar espacios en la instalación comercial a operadores comerciales minoristas (alimentos, bebidas y otros). De los ingresos comerciales de publicidad y otros que se empiece a cobrar, la entidad deberá pagar a Corporación Quiport S.A. la tarifa de ingresos comerciales y de ingresos brutos de publicidad conforme las estipulaciones del acuerdo. A la fecha de terminación del acuerdo, la instalación comercial pasará a ser propiedad del Municipio de Quito mediante proceso legal de adhesión.

NOTA 14 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 1 de enero del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (15 de febrero de 2018), no se han producido eventos financieros o de otra índole que afecten significativamente a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

NOTA 15 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha, 15 de febrero de 2018, los estados financieros adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Administración de la Entidad; posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.