



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas de
QUITOTELCENTER S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de QUITOTELCENTER S.A., que comprenden el estado de situación financiera clasificado al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo, por el año terminado en dicha fecha; así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como, planificar y ejecutar la auditoría, con el fin de obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables; así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de QUITOTELCENTER S.A. al 31 de diciembre de 2014; así como, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Otras cuestiones

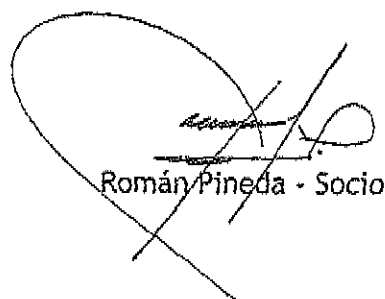
7. Los estados financieros de QUITOTELCENTER S.A. correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2013 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 23 de mayo de 2014.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

BDO KUNASOL.

Marzo 20, 2015
RNAE No. 193
Quito, Ecuador


Román Pineda - Socio

QUITOTELCENTER S.A.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

CONTENIDO:

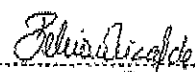
- Estados de Situación Financiera Clasificados.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo.
- Resumen de las Principales Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

QUITOTELCENTER S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	(5)	69,632	628,038
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(6)	263,484	65,362
Servicios y otros pagos anticipados	(7)	800	9,533,250
Activos por impuestos corrientes	(8)	1,275,722	128,247
Total activos corrientes		1,609,638	10,354,897
Activos no corrientes			
Activo por impuestos diferidos	(16)	40,692	-
Activo intangible	(9)	18,122,246	13,245,000
Total activos no corrientes		18,162,938	13,245,000
Total activos		19,772,576	23,599,897
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	(10)	154,216	40,213
Obligaciones con instituciones financieras	(11)	739,725	387,024
Otras obligaciones corrientes	(12)	160,113	19,426
Provisiones	(13)	2,468,909	12,521,768
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(24)	1,353,773	703,675
Primas iniciales de Integración	(14)	191,035	167,471
Otros pasivos corrientes		4,500	-
Total pasivos corrientes		5,072,271	13,839,577
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	(11)	2,308,098	3,047,823
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(24)	5,666,496	5,920,102
Pasivo diferido	(14)	2,065,696	981,764
Otros pasivos no corrientes		43,019	30,119
Total pasivos no corrientes		10,083,309	9,979,808
Total pasivos		15,155,580	23,819,385
Patrimonio neto:			
Capital social	(17)	800	800
Otros resultados integrales	(18)	4,267,644	-
Resultados acumulados	(19)	348,552	(220,288)
Total patrimonio neto		4,616,996	(219,488)
Total patrimonio neto y pasivos		19,772,576	23,599,897



Ing. Cristina Moshenek
Gerente General



Ing. Maria Belen Merizalde
Contadora General

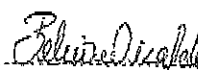
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

QUITOTELCENTER S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos de actividades ordinarias	(21)	2,182,153	180,683
Otros ingresos		13,612	-
Gastos:			
Gastos de administración		(74,463)	(18,775)
Gastos de ventas	(22)	(786,419)	(263,947)
Gastos financieros	(23)	(671,670)	(112,633)
Otros gastos		(12,990)	(5,450)
		<u>(1,545,542)</u>	<u>(400,805)</u>
Ganancia (pérdida) del ejercicio antes de impuesto a las ganancias		650,223	(220,122)
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(15)	(122,075)	-
Impuesto a las ganancias diferido	(16)	40,692	-
		<u>(81,383)</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) neta del periodo		<u>568,840</u>	<u>(220,122)</u>
Otro resultado integral			
<u>Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:</u>			
Superávit por revaluación de activos intangibles	(18)	5,446,242	-
Impuesto diferido	(18)	(1,178,598)	-
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la ganancias diferido		<u>4,267,644</u>	<u>-</u>
Resultado integral total del año		<u>4,836,484</u>	<u>(220,122)</u>



Ing. Cristina Moshenek
Gerente General



Ing. María Belén Merizalde
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

QUITOTELCENTER S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresados en dólares)

	Resultados acumulados				
	Capital social	Otros resultados integrales	Pérdida acumulada	Ganancia (pérdida) neta del período	Subtotal
Saldo al 31 de diciembre de 2012	800	-	(166)	-	(166)
Resultado integral total del año	-	-	-	(220,122)	(220,122)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	800	-	(166)	(220,122)	(220,288)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	(220,122)	220,122	-
Resultado integral total del año	-	4,267,644	-	568,840	568,840
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800	4,267,644	(220,288)	568,840	348,552
					4,616,996

Saldo al 31 de diciembre de 2012

Resultado integral total del año

Saldo al 31 de diciembre de 2013

Transferencia a resultados acumulados
Resultado integral total del año

Saldo al 31 de diciembre de 2014

[Firma manuscrita]

Ing. Cristina Moshenek
Gerente General

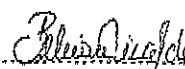
[Firma manuscrita]
Ing. María Belén Merizalde
Contadora General

QUITOTELCENTER S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1,912,929	1,264,556
Efectivo pagado a proveedores	(1,174,982)	(151,237)
Impuesto a las ganancias pagado	(131,764)	(94,257)
Intereses pagados	(671,670)	(112,633)
Otros ingresos, netos	18,022	24,669
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(47,465)	931,098
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por aumento de activos intangibles	(520,409)	(9,362,316)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(520,409)	(9,362,316)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido en obligaciones con instituciones financieras y relacionadas	9,468	5,351,140
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	9,468	5,351,140
Disminución neto de efectivo	(558,406)	(3,080,078)
Efectivo al inicio del año	628,038	3,708,116
Efectivo al final del año	69,632	628,038



Ing. Cristina Moshenek
Gerente General



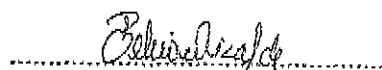
Ing. Maria Belen Merizalde
Contadora General

QUITOTELCENTER S.A.
 CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
 (UTILIZADO EN) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ganancia (pérdida) neta del período		568,840	(220,122)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del período con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:			
Amortización de activos intangibles	(9)	568,996	195,536
Liberación / constitución de impuestos diferidos	(16)	(40,692)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento en cuentas por cobrar clientes no relacionados		(198,122)	(65,362)
Aumento en activos por impuestos corrientes		(1,147,475)	(118,072)
Aumento (disminución) en cuentas y documentos por pagar		114,003	(58,815)
Aumento en otras obligaciones corrientes		140,687	18,579
(Disminución) aumento pasivo diferido		(71,102)	1,149,235
Aumento en otros pasivos corrientes		4,500	30,119
Aumento en otros pasivos no corrientes		12,900	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(47,465)	931,098



Ing. Cristina Moshenek
Gerente General



Ing. María Belén Merizalde
Contadora General

Nota	Descripción	Páginas
	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	8
1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	8
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	9
2.1.	Bases de preparación.	9
2.2.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	9
2.3.	Moneda funcional y de presentación.	14
2.4.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	15
2.5.	Efectivo.	15
2.6.	Activos financieros.	15
2.7.	Servicios y otros pagos anticipados.	16
2.8.	Activos por impuestos corrientes.	16
2.9.	Activos intangibles.	16
2.10.	Deterioro de valor de activos no financieros.	17
2.11.	Costos por intereses.	18
2.12.	Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar.	18
2.13.	Obligaciones con instituciones financieras.	19
2.14.	Baja de activos y pasivos financieros.	19
2.15.	Provisiones.	19
2.16.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	20
2.17.	Capital social.	20
2.18.	Ingresos de actividades ordinarias.	20
2.19.	Gastos.	21
2.20.	Información por segmentos de operación.	21
2.21.	Medio ambiente.	21
2.22.	Estado de flujos de efectivo.	21
2.23.	Cambios de en políticas y estimaciones contables.	21
2.24.	Reclasificaciones.	21
3.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	22
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	24
	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	26
5.	EFFECTIVO.	26
6.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	26
7.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.	26
8.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	27
9.	ACTIVOS INTANGIBLES.	27
10.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	28
11.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES.	28
12.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	29
13.	PROVISIONES.	29
14.	PASIVO DIFERIDO.	30
15.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	30
16.	IMPUESTOS DIFERIDOS.	33
17.	CAPITAL SOCIAL.	34
18.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES.	34
19.	RESULTADOS ACUMULADOS.	34
20.	CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	35
21.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	36
22.	GASTOS DE VENTAS.	36
23.	GASTOS FINANCIEROS.	37
24.	TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.	37

Nota	Descripción	Páginas
25.	CONTRATOS.	38
26.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	39
27.	SANCIONES.	40
28.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	40
29.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	43

QUITOTELCENTER S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. Nombre de la entidad.
Quitotelcenter S.A.
- b. RUC de la entidad.
1792395798001.
- c. Domicilio de la entidad.
Avenida Naciones Unidas s/n y Avenida de los Shyris de la Ciudad de Quito.
Interior Centro Comercial Quicentro Shopping.
- d. Forma legal de la entidad.
Sociedad Anónima.
- e. País de incorporación.
Ecuador.
- f. Descripción las operaciones de la entidad.

Quitotelcenter S.A. fue constituida el 7 de agosto de 2012, en la ciudad de Quito - Ecuador. Su objetivo principal es diseñar, construir desarrollar, explotar comercialmente, administrar y operar edificios, oficinas u hoteles, de cualquier tipo u otros dentro del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), construido en el sector de Tababela.

g. Representante legal.

La Sra. María Cristina Moshenek Bolaños representa a la Compañía. Está encargada de: desempeñar sus funciones bajo el estricto apego a las leyes, ejecutar el objeto de la Compañía y efectuar las gestiones necesarias, cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas, administrar, suscribir y representarla en toda clase de actos y contratos, nombrar y contratar funcionarios y empleados de la Compañía y fijar sus remuneraciones, otorgar poderes especiales previo la autorización de la Junta General de Accionistas.

h. Composición accionaria.

Las acciones de Quitotelcenter S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	No. acciones	%
CEDICOR S.A.	320	40%
DELLER KLEIN HELEN SOPHIE	160	20%
DELLER KLEIN MICHEL JAQUES	320	40%
	800	100%

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración de la Compañía, declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

a. Pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Normas	Fecha de aplicación
<u>Modificaciones:</u>	
NIC 16 - "Propiedades, planta y equipo" y NIC 38 - "Activos intangibles" - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (Emitida en Mayo de 2014).	01 de enero de 2016
NIIF 11 - "Acuerdos conjuntos" - Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (Emitida en Mayo de 2014).	01 de enero de 2016
NIC 16 - "Propiedades, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" - Agricultura: plantas productoras (Emitida en Junio de 2014).	01 de enero de 2016

QUITOTELCENTER S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación
<u>Normas</u>	
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en Diciembre de 2014)	01 de enero de 2016
NIIF 14 - "Cuentas regulatorias diferidas" (Emitida en Enero de 2014).	01 de enero de 2016
NIIF 15 - "Ingresos procedentes de contratos con clientes" (Emitida en Mayo de 2014).	01 de enero de 2017
NIIF 9 - "Instrumentos financieros" (Emitida en Julio de 2014)	01 de enero de 2018
NIIF 9 - "Instrumentos financieros" (Emitida en Noviembre de 2013)	Sin determinar
<u>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014, emitidas en septiembre de 2014.</u>	
NIIF 5 - "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas"	01 de enero de 2016
NIIF 7 - "Instrumentos financieros: información a revelar"	01 de enero de 2016
NIC 19 - "Beneficios a los empleados"	01 de enero de 2016
NIC 34 - "Información financiera intermedia"	01 de enero de 2016

Los pronunciamientos contables antes mencionadas no aplican a los estados financieros adjuntos, excepto por:

NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles".-
Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

NIC 1 "Presentación de estados financieros".- El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

NIIF 9 - "Instrumentos financieros" (emitida en julio de 2014).- Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su adopción anticipada es permitida.

NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a Revelar".- La enmienda aclara, si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.

b. Pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2014:

Mejoras, Modificaciones e Interpretaciones	Fecha de aplicación
<u>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012, emitidas en diciembre de 2013.</u>	
NIIF 2 - "Pagos basados en acciones" - Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión.	01 de julio de 2014
NIIF 3 - "Combinaciones de negocios" - Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios.	01 de julio de 2014
NIIF 8 - "Segmentos de operación" - Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que deba informar con los activos de la entidad.	01 de julio de 2014
NIIF 13 - "Medición del valor razonable" - Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo.	01 de julio de 2014

QUITOTELCENTER S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Mejoras, Modificaciones e Interpretaciones	Fecha de aplicación
NIC 16 - "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 - "Activos intangibles" - Método de revaluación-reexpresión proporcional de la depreciación acumulada.	01 de julio de 2014
NIC 24 - "Información a revelar sobre partes relacionadas" - Personal clave de la gerencia.	01 de julio de 2014
<u>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013, emitidas en diciembre de 2013.</u>	
NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las NIIF" - Significado de "NIIF vigentes".	01 de julio de 2014
NIIF 3 - "Combinaciones de negocios" - Excepciones al alcance para negocios conjuntos.	01 de julio de 2014
NIIF 13 - "Medición del valor razonable" - Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera).	01 de julio de 2014
NIC 40 - "Propiedades de inversión" - Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario.	01 de julio de 2014
<u>Modificaciones</u>	
NIC 27 - "Estados Financieros Separados", NIIF 12 - "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIIF 10 - "Estados Financieros Consolidados" - Entidades de Inversión (Emitida en Octubre de 2012).	01 de enero de 2014
NIC 36 - "Deterioro del valor de los Activos" - Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros (Emitida en Mayo de 2013).	01 de enero de 2014
NIC 39 - "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición" - Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas (Emitida en Junio de 2013).	01 de enero de 2014

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Mejoras, Modificaciones e Interpretaciones	Fecha de aplicación
NIC 32 - "Instrumentos Financieros: Presentación" - Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Emitida en Diciembre de 2011).	01 de enero de 2014
NIC 19.-. "Beneficios a los empleados" - Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados (Emitida en Noviembre de 2013).	01 de julio de 2014
<u>Interpretaciones.</u>	
CINIIF 21 - "Gravámenes" (Emitida en Mayo de 2013).	01 de enero de 2014

Los pronunciamientos contables antes mencionadas no aplican a los estados financieros adjuntos, excepto por:

NIIF 13 - "Medición del valor razonable".- Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales, si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC 16 - "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 - "Activos intangibles".- Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 24 - "Información a revelar sobre partes relacionadas".- Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios del personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

NIIF 13 - "Medición del valor razonable". - Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de la NIC 39 o de la NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 36 - "Deterioro del valor de los Activos". - Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de la NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 32 - "Instrumentos Financieros: Presentación". - Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Revela también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes, tanto en el curso normal del negocio, así como en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.

CINIIF 21 - "Gravámenes". - Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de la NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

Excepto por los efectos descritos (si los hubiere) en las notas a los presentes estados financieros, la Administración de la Compañía considera que la adopción de los pronunciamientos antes descritos aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por ser el período de su primera aplicación.

2.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes los mayores a ese período.

2.5. Efectivo.

La Compañía registra en este grupo contable a las partidas de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor (menores a 3 meses); se reconocen inicial y posteriormente por su valor nominal; si hubieran importes en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio de cierre; si hubieran sobregiros bancarios se clasifican como obligaciones con instituciones financieras.

2.6. Activos financieros.

La Compañía clasifica sus activos financieros de la siguiente manera:

Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados.

La Compañía registra en este grupo contable a las cuentas por cobrar a clientes originadas en ingresos de actividades ordinarias; se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor. El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el cliente (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

Provisión cuentas incobrables.

La Compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye la dificultad financiera significativa del emisor u obligado; incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal; es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras; la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras, o; Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el Estado de Resultados Integrales por Función.

Cuando una cuenta a cobrar es castigada o dada de baja, es contabilizada contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

2.7. Servicios y otros pagos anticipados.

La Compañía registra en este grupo contable a cualquier anticipo entregado a terceros o pago anticipado para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico; éstos activos se encuentran medidos a su valor nominal, son amortizados considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.8. Activos por impuestos corrientes.

La Compañía registra en este grupo contable a los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados al cierre del ejercicio económico; éstos activos se encuentran medidos a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.9. Activos intangibles.

La Compañía registra en este grupo contable a todo bien sin apariencia física que 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, o 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, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial. - Los activos intangibles se medirán a su costo, mismo que incluye: el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto tales como: los costos de las remuneraciones a los empleados, derivados directamente de poner el activo en sus condiciones de uso; honorarios profesionales surgidos directamente de poner el activo en sus condiciones de uso; y los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.

QUITOTELCENTER S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Reconocimiento posterior.- Los activos intangibles cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se medirá por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Para fijar el importe de las revaluaciones, el valor razonable se medirá por referencia a un mercado activo. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad (cada tres a cinco años, o, en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos), para asegurar que el importe en libros del activo, al final del período sobre el que se informa, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable. Los incrementos y disminuciones (solo por el importe que compense incrementos previos del mismo activo) de la revalorización se reconocen en otros resultados integrales; mientras que, de existir, disminuciones restantes, se reconocen en el estado de resultados integrales.

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos intangibles se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo vendido, éste efecto se registrará en el estado de resultados integral del período como otros ingresos u otros gastos.

Método de depreciación.- Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Desarrollo, construcción y operación Edificio Quito Airport Center	28 años	cero (*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

2.10. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos (excluyendo los de valor inmaterial) pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos"; si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se registran en los resultados del período, excepto en los casos en que el activo se registró a un importe revaluado, situación en la cual, se debe registrar el deterioro como una disminución o un incremento hasta el importe revaluado.

2.11. Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como "gastos financieros" en el período que se devengan.

2.12. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar.

La Compañía registra en este grupo contable a las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio y otras obligaciones tales como: otras obligaciones corrientes y otros pasivos corrientes; se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva. El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.13. Obligaciones con instituciones financieras.

La Compañía registra en este grupo contable a las obligaciones con bancos e instituciones financieras y si hubieren, sobregiros bancarios; son reconocidas inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en el Estado de Resultados Integral como un gasto financiero durante el período de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.14. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.-Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando; los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.15. Provisiones.

La Compañía registra en este grupo contable partidas de una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

Cuando la Compañía espera que parte o toda la provisión sea reembolsada, el reembolso es reconocido cuando es virtualmente cierto (activos) y probable (pasivos). El gasto o ingreso relacionado con cualquier provisión es presentado en el Estado de Resultados Integral neto de cualquier reembolso o desembolso. Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es material, las provisiones son descontadas usando una tasa que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se usa el descuento, el aumento en la provisión debido al paso del tiempo es reconocido como un costo financiero.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.16. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

La Compañía registra como gasto por impuesto a las ganancias del período al impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la liberación o constitución de los activos y pasivos por impuestos diferidos. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2014 y 2013 asciende a 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados, tanto activos como pasivos, con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.17. Capital social.

La Compañía registra en este grupo contable a las acciones ordinarias; se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

2.18. Ingresos de actividades ordinarias.

La Compañía registra en este grupo contable el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades; se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

QUITOTELCENTER S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.19. Gastos.

La Compañía registra en este grupo contable las pérdidas y gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo; de acuerdo a su función son clasificados como: gastos de administrativos, gastos de venta, gastos financieros y otros gastos.

2.20. Información por segmentos de operación.

Un segmento operativo se define como un componente de una Compañía sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente por la alta administración para la toma de decisiones respecto de la asignación de recursos y la evaluación de los resultados. La Compañía opera como un segmento único.

2.21. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.22. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

2.23. Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.24. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2013, han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

QUITOTELCENTER S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la Compañía no posee garantías colaterales ni otras mejoras para asegurar el cobro y reducir el riesgo de crédito y sus efectos financieros y la calidad crediticia de los activos financieros que no estén en mora ni deteriorados es buena debido al gran número de clientes y líneas de negocio (segmentos) que posee la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2014, un resumen de los saldos vencidos de las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, así como, del porcentaje de morosidad de los saldos vencidos, fue como sigue:

Grupo contable	1 a 180 días	181 a 360 días	Más de 360 días	Total vencido	Total saldo	% de morosidad
Cientes no relacionados	73,262	1,984	4,906	80,151	263,484	30,42%
	73,262	1,984	4,906	80,151	263,484	30,42%

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

QUITOTELCENTER S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>		
Cuentas y documentos por pagar	154,216	-
Obligaciones con instituciones financieras	739,725	2,308,098
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	1,353,773	5,666,496
	<u>2,247,714</u>	<u>7,974,594</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2013:</u>		
Cuentas y documentos por pagar	40,213	-
Obligaciones con instituciones financieras	387,024	3,047,823
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	703,675	5,920,102
	<u>1,130,912</u>	<u>8,967,925</u>

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés.- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +/- 0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

- Riesgo de tasa de cambio.- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

- Otros riesgos de precio.- Los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a otros riesgos de precio en un rango de $\pm 0.50\%$, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Valor justo de activos y pasivos.- En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Otras estimaciones.- La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.

QUITOTELCENTER S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes, tales como asesores legales y consultores.

En el caso de que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Caja	-	53,717
Cuenta corriente - Banco Produbanco	69,632	574,321
	<u>69,632</u>	<u>628,038</u>

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Clientes locales	263,484	54,257
Primas de integración reembolsables	-	11,105
	<u>263,484</u>	<u>65,362</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a los valores por cobrar de las primas mensuales de integración del edificio, los saldos se encuentran estipulados en los respectivos contratos firmados con cada cliente.

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Anticipos a proveedores	-	9,527,250
Otros anticipos entregados	800	6,000
	<u>800</u>	<u>9,533,250</u>

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde al anticipo entregado a Ekron Construcciones S.A., por concepto de pagos para la construcción del edificio junto al Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ) ubicado en el sector de Tababela. Los desembolsos se encuentran estipulados en el contrato "Llave de Mano" celebrado por ambas partes al 31 de octubre de 2012.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	(1)	1,171,776	33,990
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.)	(Nota 15)	103,946	94,257
		<u>1,275,722</u>	<u>128,247</u>

- (1) Un detalle del crédito tributario a favor de la empresa (IVA), fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Crédito tributario	837,650	21,447
IVA en compras	324,472	1,206
IVA retenido en ventas	9,654	11,337
	<u>1,171,776</u>	<u>33,990</u>

9. ACTIVO INTANGIBLE.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Edificio Quito Airport Center	(1)	18,691,242	13,440,536
Amortización acumulada		(568,996)	(195,536)
		<u>18,122,246</u>	<u>13,245,000</u>

- (1) Los activos intangibles corresponden al derecho de operación de las instalaciones comerciales ubicadas en el nuevo aeropuerto de Quito (Nota 25, literal b); tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización y/o deterioro de valor acumuladas.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de los activos intangibles, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	13,245,000	88,702
Adiciones	-	13,351,834
Avalúo	(Nota 18) 5,446,242	-
Amortización del período	(568,996)	(195,536)
Saldo final	18,122,246	13,245,000

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
AIG Metropolitana S.A.	66,958	40,213
OMT Consultores Cía. Ltda.	49,500	-
Corporación Quiport S.A.	30,800	-
Otros menores	6,958	-
	154,216	40,213

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Préstamos en Banco de la Producción al 8.95% de interés anual, con vencimientos en junio y septiembre de 2018	3,047,823	3,434,847
Porción corriente del pasivo a largo plazo	(739,725)	(387,024)
	2,308,098	3,047,823

(1) Estos préstamos se encuentran garantizados sobre firmas.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a obligaciones con la Administración Tributaria de acuerdo al siguiente detalle:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Retención IVA 30%	96,088	-
IVA por pagar	36,990	19,233
Otras retenciones aplicables el 1%	26,691	9
Retención IVA 70%	168	2
Arrendamiento bienes inmuebles	120	-
Otras retenciones aplicables el 2%	40	-
Transferencia de bienes muebles	9	-
Predomina mano de obra	7	-
Entre sociedades	-	182
	<u>160,113</u>	<u>19,426</u>

13. PROVISIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Provisión de costos de edificio	(Nota 24) y (1)	2,389,231	12,297,500
Provisión de honorarios del proyecto	(Nota 24) y (2)	79,678	131,772
Otras provisiones menores		-	92,496
		<u>2,468,909</u>	<u>12,521,768</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde principalmente al valor pendiente de pago a Ekron Construcciones S.A. por la construcción del edificio junto al Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ) en el sector de Tababela. Los desembolsos se encuentran estipulados en el contrato de "Llave en Mano" celebrado el 31 de octubre de 2012.
- (2) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde principalmente al valor pendiente de pago a DK Terra por el servicio de gerencia integral del proyecto inmobiliario en donde se desarrolla el proyecto de construcción del edificio comercial y oficinas Quito Airport Center. Los desembolsos se encuentran estipulados en el contrato firmado "Gerencia del Proyecto de Edificio Comercial y de Oficinas Quito Airport Center" celebrado el 12 de diciembre de 2012.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. PASIVO DIFERIDO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Primas Iniciales de Integración - largo plazo	(1)	887,098	981,764
Pasivos por impuestos diferidos	(Nota 16)	1,178,598	-
		2,065,696	981,764
Primas Iniciales de Integración - corto plazo	(1)	191,035	167,471
		2,256,731	1,149,235

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde al devengamiento de la prima inicial recibida de los locales comerciales. Este valor es pagado por los integrados y se devenga durante el tiempo de vigencia de los contratos de integración firmados por los locales comerciales.

15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria y equipo nuevos, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos, entre otros.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

PAGO MINIMO DE IMPUESTO A LA RENTA.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ganancia (pérdida) del ejercicio antes de impuesto a las ganancias	650,223	(220,122)
(Menos) Amortización de pérdidas	(184,962)	-
(Más) Gastos no deducibles	89,624	-
Ganancia (pérdida) gravable	554,885	(220,122)
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	122,075	-
Anticipo del impuesto a las ganancias del año	-	-
Impuesto a las ganancias del período	122,075	-

El movimiento del impuesto a las ganancias y crédito tributario corriente por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	94,257	-
Provisión del período	(122,075)	-
Retenciones en la fuente del período	131,764	94,257
Saldo final	103,946	94,257

(Nota 8)

La conciliación de la tasa de impuesto a las ganancias, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22.00%	22.00%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Amortización de pérdidas tributarias	-6.26%	0.00%
Gastos no deducibles.	3.03%	0.00%
Tasa de impuesto a las ganancias del período efectiva	18.77%	22.00%

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2014, un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
Activos intangibles	12,764,981	18,122,246	-	(5,357,265)
Pérdidas tributarias (*)	184,962	-	-	184,962
	12,949,943	18,122,246	-	(5,172,303)

Los saldos de los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Impuesto diferido por cobrar:</u>		
Amortización de pérdidas tributarias	40,692	-
<u>Impuesto diferido por pagar:</u>		
Activos intangibles (Nota 14)	(1,178,598)	-
Impuesto diferido neto	(1,137,906)	-

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue como sigue:

	Saldo inicial	Resultado de período	Reconocido	Saldo final
			Otro resultado Integral	
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>				
Activo intangible (Nota 18)	-	-	1,178,598	(1,178,598)
Amortización pérdidas	-	(40,692)	-	40,692
	-	(40,692)	1,178,598	1,137,906

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de beneficios fiscales futuros.

17. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

18. OTROS RESULTADOS INTEGRALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Avalúo de activos intangibles	(Nota 9)	5,446,242	-
Impuesto diferido	(Nota 16)	(1,178,598)	-
		<u>4,267,644</u>	<u>-</u>

19. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos etc.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

	Diciembre 31, 2014				Diciembre 31, 2013			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo
Activos financieros medido al valor razonable:								
Efectivo	69,632	69,632	-	-	628,038	628,038	-	-
Documentos y cuentas por cobrar	263,484	263,484	-	-	65,362	65,362	-	-
Total activos financieros	333,116	333,116	-	-	693,400	693,400	-	-
Pasivos financieros medido al valor razonable:								
Cuentas y documentos por pagar	(154,216)	(154,216)	-	-	(40,213)	(40,213)	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	(739,725)	(739,725)	(2,308,098)	(2,308,098)	(387,024)	(387,024)	(3,047,823)	(3,047,823)
Otras obligaciones corrientes	(160,113)	(160,113)	-	-	(19,426)	(19,426)	-	-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(1,353,773)	(1,353,773)	(5,666,496)	(5,666,496)	(703,675)	(703,675)	(5,920,102)	(5,920,102)
Total pasivos financieros	(2,407,827)	(2,407,827)	(7,974,594)	(7,974,594)	(1,150,338)	(1,150,338)	(8,967,925)	(8,967,925)
Instrumentos financieros, netos	(2,074,711)	(2,074,711)	(7,974,594)	(7,974,594)	(456,938)	(456,938)	(8,967,925)	(8,967,925)

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Prima inicial de integración	188,920	27,789
Prima mensual de integración	1,493,233	152,894
Espacios para publicidad	500,000	-
	<u>2,182,153</u>	<u>180,683</u>

22. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Amortizaciones	568,996	195,536
Promoción y publicidad	143,908	5,702
Seguros y reaseguros	59,572	60,116
Comisiones	6,770	-
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	3,972	200
Gastos de viaje	1,187	672
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	348	364
Otros gastos	1,666	1,357
	<u>786,419</u>	<u>263,947</u>

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

23. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Intereses de préstamos bancarios y relacionadas	671,579	112,565
Gastos bancarios	91	68
	<u>671,670</u>	<u>112,633</u>

24. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Servicios y otros pagos anticipados</u>		
Ekron Construcciones S.A.	-	9,527,250
	<u>-</u>	<u>9,527,250</u>
<u>Cuentas por pagar diversas/relacionadas corrientes</u>		
Interés mutuos	474,533	223,849
Interés mutuos	295,736	149,928
Michel Jaques Deller Klein	235,861	134,248
Cedicator S.A.	235,861	134,248
Helen Sophie Deller Klein	111,782	61,402
	<u>1,353,773</u>	<u>703,675</u>
<u>Cuentas por pagar diversas/relacionadas no corrientes</u>		
Deller Klein Michel Jaques	2,264,139	2,365,752
Cedicator S.A.	2,264,139	2,365,752
Deller Klein Helen Sophie	1,138,218	1,188,598
	<u>5,666,496</u>	<u>5,920,102</u>
<u>Provisiones</u>		
DK Terra S.A. (Nota 13)	79,678	131,772
Ekron Construcciones S.A. (Nota 13)	2,389,231	12,297,500
	<u>2,468,909</u>	<u>12,429,272</u>

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Préstamos recibidos:</u>		
Michel Jaques Deller Klein	-	1,230,160
Helen Sophie Deller Klein	-	292,516
	-	1,522,676
<u>Intereses por préstamos recibidos:</u>		
Cedior S.A.	159,064	149,928
Michel Jaques Deller Klein	159,064	149,928
Helen Sophie Deller Klein	78,364	73,921
	396,492	373,777

25. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

a. Acuerdo de desarrollo, construcción y operación comercial de una instalación comercial.

El 31 de octubre de 2012, Corporación Quiport S.A. (Quiport) y la Compañía suscribieron un acuerdo para el desarrollo, construcción y operación comercial de una instalación comercial, en el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ).

La Compañía asumió los costos de riesgos de dicha actividad y acordó con Quiport el completar la instalación comercial la fecha efectiva (al momento se encuentra pendiente de suscripción) y finalizara el 26 de enero del 2041. En este período, Quiport otorga al administrador de la instalación el derecho exclusivo a utilizar la Instalación y recibir los frutos y beneficios sobre la instalación, todo de conformidad con las estipulaciones del acuerdo, inclusive, sin limitación arrendara espacios en la Instalación a Operadores Comerciales que lleven a cabo negocios minoristas, de alimentos de bebidas y otros negocios de servicios aeroportuarios y operadores comerciales para uso general de oficina. De los ingresos comerciales, de publicidad y otros que comiencen a cobrar el Administrador, este deberá pagar a Quiport la tarifa de ingresos comerciales y de ingresos brutos de publicidad, de acuerdo a lo estipulado en el Acuerdo suscrito. A la fecha de terminación del acuerdo, las instalaciones comerciales pasarán a ser propiedad del Municipio de Quito mediante un proceso legal de adhesión.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Adicionalmente, el acuerdo establece que: i) el Administrador de la Instalación será responsable, a su propio costo riesgo del diseño, ingeniería, adquisiciones, construcciones, instalaciones y adecuaciones de la instalación en el sitio.

b. Contrato de llave en mano para la construcción del Edificio.

Contrato suscrito el 31 de octubre de 2012 con Ekron Construcciones S.A. para el diseño, ingeniería, provisión y suministro de materiales, además de la construcción de forma íntegra, bajo la modalidad de "llave en mano", la edificación ubicada en el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), de conformidad con los requisitos de construcción y términos incluidos en el contrato. El valor de este contrato es de 14,000,000. El constructor debe entregar sustancialmente el Edificio hasta el 30 de julio de 2013. El Edificio objeto de este contrato fue entregado provisionalmente el 30 de julio de 2013, comenzando su período de amortización efectiva a partir de esta fecha y hasta el 2041, fecha de término del acuerdo suscrito entre la Compañía y Quiport.

26. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm'sLength).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a 6,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15.000.

Al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía se encuentra preparando los mencionados documentos para su presentación ante el ente de control en los plazos establecidos.

27. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías y Valores.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías y Valores, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

28. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Reformas Tributarias.

El 29 de diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los cambios en la Ley y el Reglamento antes mencionados son aplicables a partir del año 2015, siendo los principales, los siguientes:

a. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b. Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República. Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c. Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d. Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI).

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

e. Tarifa de Impuesto a la Renta.

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

f. Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

g. Código Tributario.

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de marzo de 2015), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

29. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Administración con fecha 20 de marzo de 2015.

Ing. Cristina Moshenek
Gerente General

Ing. María Belén Merizalde
Contadora General