QUITOTELCENTER S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2019

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	-	QUITOTELCENTER S.A.

MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito – Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil – Ecuador EC090506
ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

QUITOTELCENTER S.A.

Quito, 20 de abril de 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de QUITOTELCENTER S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de QUITOTELCENTER S.A. al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes de QUITOTELCENTER S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

A los Accionistas de
QUITOTELCENTER S.A.
Quito, 20 de abril de 2020

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos:

- Los estados financieros de QUITOTELCENTER S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 20 de marzo de 2019 emitieron una opinión sin salvedades.

- Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, revisamos los ajustes descritos en la Nota 2.2, que fueron aplicados para reestructurar las cifras correspondientes del año 2018. En nuestra opinión, dichos ajustes son apropiados y han sido aplicados adecuadamente.

Otra información:

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoria de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de QUITOTELCENTER S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

A los Accionistas de
QUITOTELCENTER S.A.
Quito, 20 de abril de 2020

La Administración de QUITOTELCENTER S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin

embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de QUITOTELCENTER S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de QUITOTELCENTER S.A., se emite por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

QUITOTELCENTER S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	Restructurado 2018
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	234.318	103.011
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	7	878.415	-
Cuentas por cobrar comerciales	8	184.430	106.844
Impuestos por recuperar	9	503.033	594.747
Otras cuentas por cobrar		23.760	20.864
Anticipo a proveedores		59.719	64.180
Total activos corrientes		1.883.675	889.646
Activos no corrientes			
Activos intangibles	10	14.647.376	15.341.970
Total activos no corrientes		14.647.376	15.341.970
Total activos		16.531.051	16.231.616

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

María Cristina Moshenek
Representante Legal

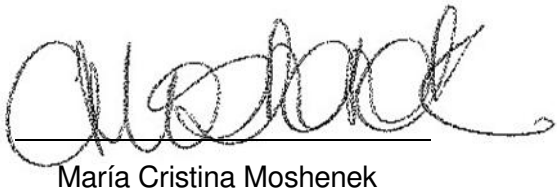
Michelle Bustos
Contadora General

QUITOTELCENTER S.A.

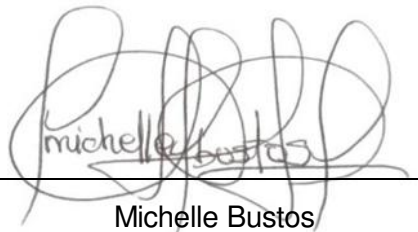
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	Reestructurado 2018
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores	11	44.755	47.011
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	2.144.828	1.642.227
Impuestos por pagar	13	207.764	217.454
Otras cuentas por pagar		49.768	49.652
Pasivo de contratos	17 (b)	94.967	102.707
Provisiones por pagar		74.383	1.073
Total pasivos corrientes		2.616.465	2.060.124
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	4.354.652	5.261.391
Pasivo de contratos	17 (b)	116.523	235.563
Impuestos diferidos	14 (d)	1.103.940	1.137.882
Otras cuentas por pagar		82.951	75.968
Total pasivos no corrientes y total pasivos		8.274.531	8.770.928
PATRIMONIO			
Capital social	15	853.520	853.520
Reserva Legal	16	249.986	174.915
Superavit por revaluación de activ	16	4.400.563	4.595.686
Resultados acumulados	16	2.752.451	1.836.567
Total patrimonio		8.256.520	7.460.688
Total pasivo y patrimonio		16.531.051	16.231.616

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



María Cristina Moshenek
Representante Legal



Michelle Bustos
Contadora General

QUITOTELCENTER S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a notas	2019	Restructurado 2018
Ingresos	17	2.603.064	2.476.833
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	18	(178.322)	(153.716)
Gastos de venta	18	(941.520)	(865.684)
Utilidad operacional		1.483.222	1.457.433
Gastos financieros	19	(394.452)	(361.641)
Otros (gastos) ingresos, netos		14.812	(5.059)
Utilidad antes del impuesto a la renta		1.103.582	1.090.733
Impuesto a la renta corriente	14	(341.692)	(340.026)
Impuesto a la renta diferido	14	33.942	51.517
Utilidad neta y resultado integral del año		795.832	802.224

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

María Cristina Moshenek
Representante Legal

Michelle Bustos
Contadora General

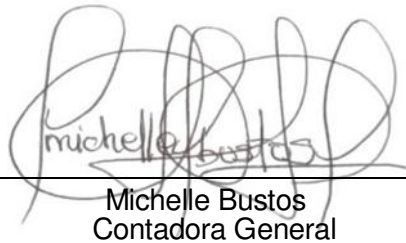
QUITOTELCENTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Superávit por revalorización de activos	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2018 previamente reportado	853.520	115.741	(1.189.398)	5.446.242	1.432.359	6.658.464
Ajuste por restructuración (Ver nota 2.2)	-	-	1.189.398	(655.433)	(533.965)	-
Saldos al 1 de enero de 2018 (restructurados)	853.520	115.741	-	4.790.809	898.394	6.658.464
Realización por revaluación (ver nota 2.2)	-	-	-	(195.123)	195.123	-
Constitución de reservas	-	59.174	-	-	(59.174)	-
Utilidad neta y resultado integral del año (Ver nota 2.2)	-	-	-	-	802.224	802.224
Saldos al 31 de diciembre de 2018	853.520	174.915	-	4.595.686	1.836.567	7.460.688
Realización por revaluación	-	-	-	(195.123)	195.123	-
Constitución de reservas	-	75.071	-	-	(75.071)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	795.832	795.832
Saldos al 31 de diciembre de 2019	853.520	249.986	-	4.400.563	2.752.451	8.256.520

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

María Cristina Moshenek
Representante Legal



Michelle Bustos
Contadora General

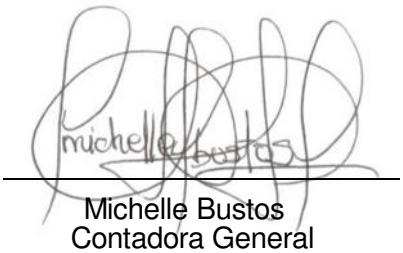
QUITOTELCENTER S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	Restructurado 2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		2.515.931	2.678.295
Efectivo pagado a proveedores y empleados		122.541	(581.629)
Impuesto a la renta		(342.370)	(122.572)
Otros ingresos y gastos, netos		(379.641)	(5.059)
Efectivo provisto por las actividades de operación		1.916.461	1.969.035
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	7	(878.415)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(878.415)	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		-	(608.122)
Obligaciones con partes relacionadas		(906.739)	(1.500.828)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(906.739)	(2.108.950)
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		131.307	(139.915)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		103.011	242.926
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	234.318	103.011

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

María Cristina Moshenek
Representante Legal



Michelle Bustos
Contadora General

QUITOTELCENTER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

QUITOTELCENTER S.A., es una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador el 7 de agosto de 2012, cuyo objeto principal es diseñar, construir, desarrollar, explotar comercialmente, administrar y operar edificio, oficinas u hoteles, de cualquier tipo, u otros dentro del Aeropuerto Internacional de Quito que se construyó en el sector de Tababela, cantón de Quito, provincia de Pichincha, para lo cual podrá suscribir todo tipo de actos y/o contratos con el concesionario o delegatoria de dicho aeropuerto, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o cualquier otro ente privado o público.

En años anteriores, la Compañía efectuó aumentos del capital suscrito por US$100.000 y US$853.720 y reformó los estatutos en consecuencia de dichos aumentos.

Al 31 de octubre de 2012, la Compañía firmó un contrato con Corporación Quiport S.A., para el desarrollo, construcción y operación de una instalación comercial en el nuevo Aeropuerto Internacional de Quito. Durante el plazo de vigencia del contrato, la Compañía tiene derecho exclusivo a utilizar la instalación comercial y recibir los beneficios conformes las estipulaciones del acuerdo (Ver Nota 20).

Resoluciones de la Junta de Accionistas

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionista celebrada el 24 de abril de 2019, se resolvió compensar las pérdidas registradas en el 2012 y 2013 por el valor de US$220.289 con las utilidades registradas en el año 2014 por el valor de US$511.956.

1.2 Situación económica del país y efectos de pandemia de COVID-19

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2019 y 2018, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado "Coronavirus" o "COVID-19" que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión a empezado a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020. Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró la enfermedad por "COVID-19" como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados que se presentaron en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fecha 16 de marzo de 2020, decretó la "Emergencia Sanitaria" en todo el territorio ecuatoriano, que ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, cierre de aeropuertos y fronteras, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria y fiscal. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional.

A fin de sobrellevar las situaciones antes anotadas la Administración se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo, aplicando entre otras las siguientes acciones:

- Reducción de gastos mediante la búsqueda y consecución de nuevos proveedores y la renegociación de tarifas con los actuales proveedores de bienes y servicios.

- Análisis sobre nuestros clientes y de esta manera desarrollar medidas y estrategias enfocadas en brindarles seguridad para que mantengan sus unidades de negocio activas.

1.3 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 16 de abril de 2020 por parte del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

(Véase página siguiente)

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, con excepción de los activos intangibles que se registran a su valor razonable La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Restructuración de saldos iniciales

Con el objeto de presentar información financiera correcta, la Administración de la Compañía efectuó un análisis de los valores contabilizados en el patrimonio, identificando diferencias en los saldos inicialmente registrados, por este motivo se restructuró los estados financieros al 1 de enero del 2018, en los rubros detallados a continuación:

	Saldo anterior al 1 de enero del 2018	Ajustes	Saldo restructurado 1 de enero del 2018
Patrimonio			
Capital	853.520	-	853.520
Reserva Legal	115.741	-	115.741
Otros resultados integrales (1)	(1.189.398)	1.189.398	-
Superávit por revalorización de activos (2)	5.446.242	(655.433)	4.790.809
Resultados acumulados (3)	1.432.359	(533.965)	898.394
Total resultados acumulados	6.658.464	-	6.658.464

En adición a lo anterior, la Compañía restructuró los resultados integrales del 2018 de la siguiente manera:

(Véase página siguiente)

Resultados integrales reportados previamente	750.707
Impuesto diferido (4)	51.517
Resultados integrales del año restructurado	802.224

(1) En años anteriores la Administración de la Compañía registró con cargo a otros resultados integrales el impuesto diferido pasivo resultante del proceso de revaluación de sus activos intangibles. Dicho valor fue reversado por cuanto debió registrarse con cargo a los resultados integrales del año.

(2) Corresponde a la realización que debió efectuarse cada año de manera proporcional, a los resultados acumulados, desde los saldos del superávit por revaluación, por el uso de activos intangibles.

Adicionalmente durante el año 2018, se efectuó el registro proporcional de la realización del reavalúo por US$195.123. Ver Estado de cambios en patrimonio.

(3) Comprende el efecto neto de los ajustes mencionados en (1) y (2).

(4) Durante el año 2018 dicho valor fue registrado con el concepto de otros resultados integrales, sin embargo corresponde al efecto de impuesto a la renta diferido del año 2018. .

2.3 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

No se presentaron afectaciones en los estados financieros de la Compañía por la aplicación de dichas normas.

Normas por adoptar según plazo establecido

(Véase página siguiente)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
Marco Conceptua	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

2.4 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC-15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC-27 “Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”
Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de “activo por derecho de uso” y los “pasivos por arrendamiento”, desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.

- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.

- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Aplicación a la Compañía:

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que con fecha 1 de enero de 2019 no hay impacto para QUITOTELCENTER S.A. por cuanto únicamente actúa como arrendadora de oficinas y locales comerciales.

2.5 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.7 Activos y pasivos financieros

2.6.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos

de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene activos financieros en la categoría de "activos financieros a costo amortizado" y "Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Comprenden los activos financieros que no califican para ser designados en las otras dos categorías. Las inversiones en Fondos se miden a valor razonable y sus pérdidas o ganancias se reconocen en el resultado del periodo a menos que la Compañía haya elegido presentar las ganancias y pérdidas de estas inversiones en otro resultado integral. Estos activos se muestran como activos corrientes ya que se tienen la intención expresa de vender estos activos dentro de 12 meses contados a partir de la fecha de su reconocimiento inicial.

(c) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

(Véase página siguiente)

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registros los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles de forma inmediata.

(ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponde a montos adeudados por préstamos realizados a compañías no relacionadas, Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en resultados integrales del año.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a inversiones de alta liquidez de plazo mínimo de 2 días, mantenidas en el Fondo de Inversión Administrado de Corto Plazo CP – UNO, administrado por Anefi S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos, los cuales se miden posteriormente al valor razonable. Los cambios correspondientes son debitados o acreditados a los resultados integrales del año.

(c) Pasivos financieros a costo amortizado

(Véase página siguiente)

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 60 días.

(ii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados a compañías relacionadas por concepto de préstamos otorgados para capital de trabajo. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues generan intereses a tasas de mercado. Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros".

2.6.3 Deterioro de activos financieros:

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En lo referente al modelo de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración de la Compañía consideró no efectuarlo debido a la calidad crediticia y al nivel de riesgo de sus clientes, las cuales no presentan índices de pérdida o deterioro en años anteriores.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía consideró que no existe deterioro en la cartera comercial.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.8 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones y crédito tributario del impuesto al valor agregado. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.9 Activos Intangibles

Los activos intangibles se reconocen de acuerdo con la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión y Servicios y SIC 29 Revelación - Acuerdos de Concesión y las revelaciones correspondientes en los estados financieros.

Los activos intangibles incluyen todos los costos incurridos en la construcción del edificio denominado Quito Airport Center que se encuentra ubicado en el nuevo aeropuerto internacional Mariscal Sucre en la ciudad de Quito, en el sector de Tababela. Se registran a su valor razonable a través de avalúos practicados por profesionales independientes (último revaluó realizado el 31 de marzo del 2014).

La amortización del activo intangible se carga en el resultado del período y se reconoce en base al método de línea recta su vida estimada. La vida útil de un activo intangible surge de los derechos contractuales o legales que no excederán el período durante el cual la entidad espera utilizar el activo. La Administración considera como vida útil del activo intangible, al remanente entre el periodo de concesión y la entrada de operaciones. (27 años).

2.10 Deterioro de activos no financieros (Activos intangibles)

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.11 Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituye la obligación de la Compañía a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la Compañía ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a valores recibidos de clientes por los primas de integración inicial los cuales serán liquidados de 1 a 10 años plazo.

2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(i) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

(i) las diferencias temporarias deducibles;
(ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
(iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.13 Provisiones corrientes

(Véase página siguiente)

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de los servicios entregados en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Prima de integración:

Corresponden a ingresos provenientes por la prestación de servicios de integración y los derechos de uso de la instalación comercial u oficinas, del edificio que se encuentra ubicado frente al terminal de pasajeros del aeropuerto Internacional Mariscal Sucre en el sector de Tababela. Los ingresos por Prima Inicial de Integración se registran al momento del pago y se satisfacen a lo largo del tiempo que dure el contrato. La Prima Mensual de Integración corresponde al alquiler de las oficinas y locales comerciales que se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al contrato.

(ii) Prima porcentual de ventas:

Corresponde a los ingresos provenientes de cobros realizados a clientes específicos en base a un porcentaje sobre las ventas registradas y que se encuentran establecidos en el contrato.

(iii) Publicidad QAC:

(Véase página siguiente)

Corresponden a los ingresos provenientes por los anuncios publicitarios ubicados en el edificio o en las instalaciones del Aeropuerto Mariscal Sucre y se reconocen en el período en el que se prestan.

(iv) Ingresos por intereses:

Los ingresos provenientes de intereses financieros se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El Departamento financiero tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas, directrices y lineamientos a nivel corporativo, que identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con las unidades operativas de la Compañía.

La Administración de riesgos se efectúa a través un análisis de factibilidad desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores y partes relacionadas para beneficiarse de las condiciones de precios que los hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

(Véase página siguiente)

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

Riesgo de precio:

Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que se mantienen contratos firmados con cada uno de sus clientes donde se establecen las condiciones al largo plazo.

Riesgo de concentración:

El departamento de finanzas mantiene listas actualizadas de precios y detalles diversificados de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Además la entidad dispone de un marco de identificación adecuado a su tamaño, diversidad geográfica y modelo de negocio que le permite detectar las concentraciones significativas, las exposiciones comprometidas y no comprometidas así como los distintos tipos de riesgos y líneas de negocio.

La Compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes y proveedores, por lo tanto no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por la Gerencia General. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, inversiones, cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AAA". La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con la siguiente calificación:

	Calificación (1)	
Entidad financiera	**2019**	**2018**
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por la Compañía corresponden al 7,08% (2018: 4,31%) del total de ingresos. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, clasifica la cartera en segmentos similares y analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores. Para las operaciones de crédito otorgadas por la Compañía, la evolución de los indicadores de cartera vencida, índice de morosidad y cobertura de provisiones se muestra a continuación:

	2019	2018
Indice de morosidad	26.26%	66.01%
Cobertura de provisiones sobre cartera deteriorada (en número de veces)	0,44	0,29

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no

tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.

- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.

- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(a) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la prestación de servicios administrativos, gerencia de proyectos, operaciones comerciales y comisiones en venta. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2019 concentró su apalancamiento netamente con proveedores y compañías relacionadas. Las buenas relaciones que se mantienen han implicado conseguir plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de prestación de servicios que la Compañía posee.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Año 2019	Corriente	No Corriente
Proveedores y otras cuentas por pagar	94.523	-
Cuentas por pagar relacionadas	2.144.828	4.354.652
	2.239.351	4.354.652

Año 2018	Corriente	No Corriente
Proveedores y otras cuentas por pagar	96.663	-
Cuentas por pagar relacionadas	1.642.227	5.261.391
	1.738.890	5.261.391

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.

- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

	2019	2018
Proveedores y otras cuentas por pagar	94.523	96.663
Cuentas por pagar partes partes relacionadas	6.499.480	6.903.618
	6.594.003	7.000.281
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(243.318)	(103.011)
Deuda neta	6.350.685	6.897.270
Total patrimonio neto	8.256.520	7.460.688
Capital total	14.607.205	14.357.957
Ratio de apalancamiento	**43%**	**48%**

Las principales fuentes de apalancamiento son sus partes relacionadas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

Como se menciona en la nota 2.6.3 la Administración de la Compañía decidió no considerar el registro de las pérdidas crediticias esperadas bajo los lineamientos establecidos en la NIIF 9, debido a la realidad crediticia de sus clientes, mismos que históricamente no han presentado riesgos importantes de incobrabilidad.

(b) Vida útil de activos intangibles

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.8.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.9.

(d) Impuesto a la renta diferido

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Ver nota 6)	234.318	-	103.011	-
Activos financieros medidos valor razonable con cambios en resultados				
Activos financieros medidos valor razonable con cambios en resultados (Ver nota 7)	878.415	-	-	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales (Ver nota 8)	184.430	-	106.844	-
Total activos financieros	1.297.163	-	209.855	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	94.523	-	96.663	
Cuentas por pagar partes relacionadas (Ver nota 9)	2.144.828	4.354.652	1.642.227	5.261.391
Total pasivos financieros	2.239.351	4.354.652	1.738.890	5.261.391

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen elementos medidos a valor razonable. Las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por pagar proveedores y efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)	234.318	103.011

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo mantenido en la institución financiera es de libre disponibilidad.

7. ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a una inversión en el Fondo de Inversión Administrado de Corto Plazo CP – Uno por US$878.415, el cual es administrado por Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y corresponden a 8.105,72 unidades del Fondo a US$108,36.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	2019	2018
Clientes (1)	187.266	107.871
(-) Provisión cuentas por cobrar (2)	(2.836)	(1.027)
	184.430	106.844

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde principalmente a saldos pendientes de cobro a: i) Oniert S.A. por US$76.480; ii) Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed por US$ 27.202; iii) Bluecard Ecuador S.A. por US$22.754; y, CORPIDE Corporación Publicitaria Integral Delta Cía. Ltda., por US$17.272 (2018: corresponde principalmente a Urbanadver Cía. Ltda. y Deli Internacional S.A. por US$50.591 y US$16.844., respectivamente).

Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

	2019	2018
Corriente	138.094	36.679
De 31 a 60 días	10.457	56.333
De 61 a 90 días	3.000	7.915
De 91 a 120 días	6.065	530
De 121 a 360 días	23.235	2.866
Más de 361 días	6.415	3.549
	187.266	107.871

(2) Los movimientos de la provisión por deterioro para cuentas por cobrar son los siguientes:

	2019	2018
Saldo inicial	1.027	-
Provisión	1.809	1.027
Saldo final	2.836	1.027

Como se menciona en la nota 2.6.3, la Compañía no efectuó el registro de pérdidas crediticias esperadas, en razón de que la evaluación histórica demuestra que no se han presentado riesgos significativos de pérdidas en cuentas por cobrar.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

(Véase página siguiente)

	2019	2018
Impuesto al Valor Agregado (1)	185.560	447.782
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado -IVA (1)	317.473	146.965
	503.033	594.747

(1) La Compañía ha realizado una evaluación y a determinado que los valores serán recuperados con el impuesto generado en ingresos futuros.

10. ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento y los saldos de los derechos de operación comercial se presentan a continuación:

	2019	2018
Derechos de operación comercial (1)	18.691.242	18.691.242
(-) Amortización acumulada (2)	(4.043.866)	(3.349.272)
	14.647.376	15.341.970

(1) Comprenden los derechos de desarrollo para construir y operar .una instalación comercial en el nuevo Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre, según el contrato celebrado el 31 de octubre de 2012 entre la Compañía QuitoTelCenter S.A, y Corporación Quiport S.A. con un plazo de vigencia de 27 años (Ver Nota 20).

(2) El movimiento y los saldos del equipo se presentan a continuación:

	2019	2018
Saldo inicial	3.349.272	2.654.678
Amortización del año	694.594	694.594
Saldo final	4.043.866	3.349.272

11. PROVEEDORES

La composición de los proveedores es la siguiente:

(Véase página siguiente)

	2019	2018
AIG Metropolitana De Seguros y Reaseguros S.A.	44.241	45.985
Moshenek Bolaños María Cristina	304	290
Fuel Tana Wilson Ramiro	203	203
Estudio Juridico Prado Estprado Cia. Ltda.	-	245
Otros menores	7	288
	44.755	47.011

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos

Sociedad	Relación	2019	2018
Cuentas por pagar corto plazo			
Deller klein Michel Jaques (1)	Préstamos	858.914	653.400
Elenor S.A. (1)	Préstamos	853.070	653.738
Deller klein Helen Sophie (1)	Préstamos	431.535	328.280
DK Management Services S.A.	Otros	1.309	1.309
DKTerra S.A.	Comercial	-	5.500
		2.144.828	1.642.227
Cuentas por pagar largo plazo			
Deller klein Michel Jaques (1)	Préstamos	1.740.178	2.102.523
Elenor S.A. (1)	Préstamos	1.740.177	2.102.522
Deller klein Helen Sophie (1)	Préstamos	874.297	1.056.346
		4.354.652	5.261.391

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018; corresponden al saldo pendiente de pago de los préstamos otorgados por sus accionistas y partes relacionadas: i) Sr. Deller Klein Michel Jaques por US$2.460.320; ii) Elenor S.A. por US$2.460.320; y iii) Deller Klein Helen Sophie por US$1.230.160 otorgados en años anteriores, los mismos se devengan a una tasa de intereses del 7.25% anual, con un plazo de 15 años.

(b) Transacciones

Sociedad	Transacción	2019	2018
Operación comercial			
DKTerra S.A. (1)	Servicios	77.166	64.920
Financiero			
Deller klein Michel Jaques (2)	Préstamos	156.831	347.081
Elenor S.A. (2)	Préstamos	163.012	411.305
Deller klein Helen Sophie (2)	Préstamos	78.794	163.114
		398.637	921.500

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a cuentas por pagar a su relacionada por los servicios de explotación comercial en el edificio "Quito Airport Center" según lo establece el contrato de prestación de servicios firmado el 23 de noviembre de 2015. (Ver Nota 20).

(2) Corresponde al pago del capital más intereses de los préstamos otorgados por sus accionistas y partes relacionadas..

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

(c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son las Gerencias. A continuación se presentan los costos por honorarios y beneficios percibidos por los ejecutivos principales de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

Detalle	2019	2018
Honorarios y beneficios	4.800	4.800

13. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente)

	2019	2018
Impuesto a la renta (Nota 14)	166.718	167.397
ISD por pagar (1)	33.673	33.672
Impuestos fiscales por pagar	7.373	16.385
	207.764	217.454

(1) Corresponde a la provisión del impuesto a la salida de dividas creada en años anteriores para el pago del capital más intereses del préstamo mantenido con su Compañía relacionada del exterior Elenor S.A.

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	(341.692)	(340.026)
Impuesto a la renta diferido	33.942	51.517
Cargo a los resultados integrales del año	(307.750)	(288.509)

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

	2019	2018
Utilidad antes de impuestos	1.103.582	1.090.733
Más: Gastos no deducibles (1)	200.585	207.076
Base imponible impuesto a la renta	1.304.167	1.297.809
Base imposible 25% (2)	782.500	778.685
Base imposible 28% (2)	521.667	519.124
Tasa del impuesto a la renta 25%	195.625	194.671
Tasa del impuesto a la renta 28%	146.067	145.355
Impuesto a la renta calculado	341.692	340.026
Anticipo impuesto a la renta (3)	-	91.509
Total impuesto a la renta del año	341.692	340.026

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a la amortización de los activos revaluados por US$200.378 (2018: US$206.066).

(2) De acuerdo a la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía) la base imponible para pago de impuesto a la renta de sociedades se incrementó de 22% al 25%. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa del 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Por dicho motivo la Compañía determinó el impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 a las tasas del 25% y 28% con base en la composición accionaria de su capital (40% extranjero y 60% nacional)

(3) Hasta el ejercicio fiscal 2018 se debió determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta y comparar este valor con el Impuesto a la Renta efectivamente causado; el mayor de los dos valores constituía el pago definitivo del Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de ello, en caso de que el Impuesto a la Renta causado hubiere sido superior a la Tasa Impositiva Efectiva (TIE) pero inferior al Anticipo determinado, se podía solicitar la devolución de la diferencia entre éstos. De acuerdo a lo anotado, la Compañía registró como Impuesto a la Renta causado el impuesto a la renta calculado.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta se efectúa bajos los mismos parámetros, pero adicionalmente se deducen, para su determinación, las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía y en el caso de que el anticipo calculado fuere superior al Impuesto a la Renta causado, dicho exceso podrá ser sujeto de devolución ante el SRI.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2019	2018
Impuesto a la renta causado	341.692	340.026
Menos		
Retenciones en la fuente	(174.974)	(167.837)
Crédito tributario años anteriores	-	(4.792)
Saldo a pagar (Ver Nota 13)	166.718	167.397

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando sean exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	2019	2018
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	1.103.581	1.090.734
Base imponible residencia fiscal local 60%	662.149	654.440
Base imponible residencia fiscal exterior 40%	441.432	436.294
	1.103.581	1.090.734
Tasa impositiva vigente 25%	165.537	163.610
Tasa impositiva vigente 28%	123.601	122.162
	289.138	285.772
Efecto fiscal de los gastos no deducibles	52.554	54.254
Impuesto a la renta calculado	341.692	340.026
Tasa efectiva	31%	31%

(d) Impuesto a la renta diferido

(Véase página siguiente)

El análisis de impuesto diferido es el siguiente:

	2019	2018
Impuestos diferidos pasivos:	1.103.940	1.137.882

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero de 2018	1.189.399
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(51.517)
Al 1 de diciembre de 2018	1.137.882
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(33.942)
Al 1 de diciembre de 2019	1.103.940

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	Revalorización de Intangibles
Impuestos diferidos activos:	
Al 1 de enero de 2018	1.189.399
(Crédito) / cargo resultados por impuestos diferidos	(51.517)
Al 1 de diciembre de 2018	1.137.882
(Crédito) / cargo resultados por impuestos diferidos	(33.942)
Al 1 de diciembre de 2019	1.103.940

(e) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$15.000.000 (Anexo e Informe o US$300.000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de 2019

conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen dicho monto.

(f) Otros asuntos

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.

- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:

  a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,

  b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."

- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y

2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

  Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización

de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" El 21 de agosto de 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril de 2018.

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril de 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

  - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el

contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

"Código del Trabajo": El 6 de abril de 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende 853.520 acciones ordinarias de valor nominal US$1 cada una, que totalizan US$853.520; siendo sus accionistas personas jurídicas y naturales, de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	Nacionalidad	Capital social	Participación
America Corporation España Cargo S.L.	España	341.408	40,00%
Deller Klein Michel Jaques	Ecuatoriana	341.408	40,00%
Deller Klein Helen Shopie	Ecuatoriana	170.704	20,00%
		853.520	100,00%

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2019, la reserva constituida alcanza el 29,29% (2018: 20,49%) del capital suscrito.

Superávit revaluación de activos

Representa las ganancias y pérdidas acumuladas que surgen de la revaluación de los activos intangibles. El saldo de revaluación de los activos intangibles es transferido directamente a utilidades retenidas cuando se produce la baja y/o uso de estos activos.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

17. INGRESOS – CONTRATOS CON CLIENTES

a. Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía obtiene ingresos por las primas de integración, servicios administrativos, publicidad QAC. Sus líneas de negocio estas distribuidas de la siguiente manera:

	2019	2018
Prima de integración (1)	2.012.228	1.931.868
Prima porcentual de ventas (2)	252.453	275.196
Publicidad QAC (3)	338.384	269.769
	2.603.064	2.476.833

(1) Corresponden a los ingresos por servicios de arrendamientos de las oficinas y locales comerciales del edificio de acuerdo a los contratos suscritos con los clientes (Ver Nota 20).

(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden principalmente a la cuota adicional que se le cobra a la Compañía Deli Internacional S.A. por la operación y manejo del patio de comida del edificio por US$252.453 (2018: US$275.196).

(3) Corresponden a los anuncios y vallas publicitarias ubicadas en el edificio o en las instalaciones del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre US$338.384 (2018: US$269.769).

b. **Pasivos de contratos – Clientes**

	2019	2018
Ingreso diferidos (1)	211.490	338.270
Porcion corriente	94.967	102.707
Porcion no corriente	116.523	235.563
	211.490	338.270

(1) Constituyen las primas de integración de las Compañías: i) Deli Internacional S.A. por US$137.500 (2018: por US$212.500); ii) Farmacias y Comisariatos De Medicinas S.A. por US$48.952 (2018: por US$61.722); iii) Servicios True North por US$6.708 (2018: por US$7.708); Aeroregional S.A. US$7.542, (2018: Banco Pichincha C.A. por US$47.008) mismos que serán descontados en forma mensual, un movimiento de los saldos se presenta a continuación:

Movimiento del ingreso diferido	
Saldo al 1 de enero de 2018	474.175
Devengo (ingresos reconocido)	(135.905)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	338.270
Movimiento del 2019	338.270
Adiciòn	18.416
Devengo (ingresos reconocido)	(145.196)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	211.490

No se han presentado cambios significativos en los pasivos de contratos durante los años 2019 y 2018.

18. GASTOS POR NATURALEZA

(Véase página siguiente)

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2019	Gastos administrativos	Gastos de venta	Total
Amortizacion de activos intangibles	-	694.594	694.594
Free ventas Quiport (1)	-	141.961	141.961
Servicios administrativos (2)	77.166	-	77.166
Seguros	-	60.622	60.622
Tasas y contribuciones (3)	54.851	-	54.851
Publicidad (4)	-	44.343	44.343
Mantenimiento	26.205	-	26.205
Honorarios	17.178	-	17.178
Provision cuentas incobrables	1.809	-	1.809
Suministros de oficina	127	-	127
Otros menores	987	-	987
	178.322	941.520	1.119.842

2018	Gastos administrativos	Gastos de venta	Total
Amortizacion de activos intangibles	-	694.591	694.591
Free ventas Quiport (1)	-	86.982	86.982
Servicios administrativos (2)	60.000	-	60.000
Tasas y contribuciones (3)	57.055	-	57.055
Seguros	-	56.252	56.252
Publicidad (4)	-	27.859	27.859
Baja de inventarios	20.880	-	20.880
Mantenimiento	5.354	-	5.354
Honorarios	7.252	-	7.252
Provision cuentas incobrables	1.027	-	1.027
Suministros de oficina	27	-	27
Otros menores	2.120	-	2.120
	153.716	865.684	1.019.399

(1) Con fecha 25 de julio de 2017, se suscribió la cuarta adenda del contrato con la Compañía Quiport S.A. en el que estipula que se realizarán pagos de acuerdo a las ventas trimestrales que son: i) fee por ventas brutas US$60.833 (2018: por US$43.087), ii) fee por ingresos adicionales US$19.778 (2018: por US$11.931), y, iii) fee por ingresos de publicidad externa por US$61.350 (2018: por US$31.964).

(2) Corresponde a los pagos realizados a la Compañía DKTerra S.A. parte relacionada por la explotación comercial del edificio "Quito Airport Center" se acordó un pago de US$6.000 (2018: US$5.000) mensuales.

(3) Corresponde principalmente a: i) impuesto sobre el total de los activos por US$21.257 (2018 por US$21.271); ii) impuesto a la patente municipal por US$20.100 (2018 por US$20.100); contribuciones a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros por US$13.310 (2018 por US$14.448); y, licencias e impuestos ambientales por US$184 (2018 por US$1.235).

(4) Corresponden principalmente a los pagos realizados a la Compañía Urbanadver Cía. Ltda. por US$32.808 (2018: US$22.500) por comisiones de venta de la publicidad externa.

19. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a los intereses pagados por los préstamos mantenidos con sus accionistas y partes relacionadas por US$394.452 (2018: US$361.641).

20. CONTRATOS

- Con fecha 31 de octubre de 2012, la Compañía celebró un contrato de desarrollo, construcción y operación de una instalación comercial con la Compañía Quiport S.A. en el nuevo aeropuerto internacional Mariscal Sucre de Quito por un plazo de 27 años. Durante el período de operación de la instalación comercial, la Compañía tienen derecho exclusivo a utilizar la instalación comercial y recibir los beneficios conformes las estipulaciones del contrato, inclusive, sin limitaciones podrá arrendar espacios a operadores comerciales minoristas (alimentos, bebidas y otros). De los ingresos comerciales de publicidad y otros que se empiecen a cobrar. La Compañía deberá cancelar a la Compañía Quiport S.A. la tarifa de ingresos comerciales y de ingresos brutos de publicidad conforme las estipulaciones del contrato. A la fecha de terminación del acuerdo, la instalación comercial pasará a ser propiedad del Municipio de Quito mediante proceso legal de adhesión.

- Con fecha 25 de julio de 2017, se suscribió un contrato de integración empresarial con la Compañía DKTerra S.A. el cual implica la administración, mantenimiento, orden y protección, conservación, promoción y publicidad, incluida la decoración exclusiva del área comunes del Centro Comercial en el nuevo aeropuerto internacional Mariscal Sucre, las Compañías acuerdan un pago mensual de US$5.000 más IVA, dicho contrato tienen una vigencia de 62 meses a partir de la firma del contrato.

- Con fecha 13 de mayo de 2013, se suscribió un contrato de integración comercial, con la Compañía Deli Internacional S.A., en el contrato acuerdan que se cancelará el valor de US$600.000 por concepto de prima inicial de integración y US$42.542 por concepto de prima mensual de integración, la superficie arrendada es de 1.951,83 m2 ubicados en el tercer piso del edificio, el contrato tiene una vigencia de 8 años.

- Con fecha 11 de junio de 2013, se suscribió un contrato de integración comercial, con la Compañía Farmacias y Comisariatos de Medicina S.A. Farcomed, en el contrato acuerdan que se cancelará el valor de US$127.700 por concepto de prima inicial de integración y US$11.409 por concepto de prima mensual de integración, la superficie arrendada es de 319.25 m2 ubicados en la planta baja del edificio, el contrato tiene una vigencia de 10 años.

- Con fecha 21 de agosto de 2013, se suscribió un contrato de integración comercial, con el Banco de la Producción S.A. Produbanco., en el contrato acuerdan que se cancelará el valor de US$50.198 por concepto de prima inicial de integración y US$5.022 por concepto de prima mensual de integración, la superficie arrendada es de 111.55 m2 ubicados en la planta baja del edificio, el contrato tiene una vigencia de 5 años.

- Con fecha 16 de septiembre de 2013, se suscribió un contrato de integración comercial, con el Banco Pichincha C.A., en el contrato acuerdan que se cancelara el valor de US$90.984 por concepto de prima inicial de integración y US$7.465 por concepto de prima mensual de integración, la superficie arrendada es de 227.46 m2 ubicados en la planta baja del edificio, el contrato tiene una vigencia de 10 años.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.