

QUITOTELCENTER S.A.

Estados Financieros
31 de diciembre de 2012

Notas a los estados financieros

- (1) Información general
- (2) Políticas contables significativas
 - (2.1) Declaración de cumplimiento
 - (2.2) Base de presentación
 - (2.3) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes
 - (2.4) Efectivo
 - (2.5) Activos financieros
 - (2.6) Propiedad planta y equipo
 - (2.7) Cuentas y documentos por pagar
 - (2.8) Impuestos
 - (2.9) Reconocimiento de ingresos
 - (2.10) Reconocimiento de gastos
 - (2.11) Compensación de saldos y transacciones
 - (2.12) Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas
 - (2.13) Gestión de capital
- (3) Administración del riesgo financiero
- (4) Estimaciones y juicios contables críticos
- (5) Efectivo y equivalentes al efectivo
- (6) Activos financieros
- (7) Activos por impuestos corrientes
- (8) Propiedad planta y equipo
- (9) Otras cuentas por pagar
- (10) Otras obligaciones corrientes
- (11) Patrimonio
- (12) Aspectos tributarios
- (13) Transacciones y saldos con relacionadas
- (14) Contingencias
- (15) Eventos subsecuentes

QUITOTELCENTER S.A.

Notas explicativas a los estados financieros

(1) Información general

La Compañía fue constituida con un Capital de US \$800,00 bajo la denominación de “QUITOTELCENTER S.A.” mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito, el 7 de Agosto del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 14 de Septiembre del 2012.

La actividad principal de la Compañía es diseñar, construir, desarrollar, explotar comercialmente, administrar y operar edificios, oficinas y hoteles, de cualquier tipo, u otros dentro del Aeropuerto Internacional de Quito que se construye en el sector de Tababela, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, para lo cual podrá suscribir todo tipo de actos y/o contratos con el concesionario o delegatario de dicho aeropuerto, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o cualquier otro ente privado o público que fuere necesario para el cumplimiento de este objetivo. Además de dedicarse a actividades de construcción de todo tipo de edificios, en apego a lo dispuesto en la normativa ecuatoriana vigente.

(2) Políticas contables significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, que comprenden:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) , e
- Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

De tal forma los estados financieros muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los flujos de efectivo obtenidos y utilizados y de los ingresos y gastos reconocidos durante el ejercicio 2012.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas

que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

2.2. Base de presentación

Los estados financieros de QUITOTELCENTER S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

2.3. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocidos en los estados financieros comprender el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones y gran liquidez.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.5 Activos financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo menos una

estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de bajo o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.6 Propiedad planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registrados al costo menor.

El costo de las propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la activación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración.

Al momento la Compañía tiene a su cargo la ejecución del acuerdo para el desarrollo, construcción y operación comercial de una instalación comercial en el nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, proyecto que se encuentra en su etapa de inicio, por lo que ha procedido a registrar las transacciones en construcciones en curso.

La administración de la Compañía como procedimiento efectúa el análisis si existe la incidencia de deterioro propiedad planta y equipo en forma anual.

Retiro o venta de propiedad planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedad, planta y equipo se determinará entre la diferencia del costo y el precio de venta y será reconocida en los resultados del ejercicio.

2.7 Cuentas y documentos por pagar

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar diversas/ relacionadas.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar diversas/ relacionadas, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien a su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivo son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 11.

2.8 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año o en función del anticipo determinado el que sea mayor. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por

concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período, para el año 2010 es del 25%, y para el año 2011 del 24%.

Debido a que la Compañía se constituyó en el año 2012 de acuerdo al Código de la Producción, estará sujeta al pago del Anticipo de Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal iniciación de su proceso productivo y comercial.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos. Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

- **Prestación de servicios**

Los ingresos provenientes de servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurren los servicios, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según el contrato de servicios.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.10 Reconocimiento de gastos

Los gastos son registrados con base en lo causado. En el estado de resultados integrales se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurra en un pasivo.

2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmienda de la NIIF 9	Diferimiento de la fecha de inicio de su aplicación obligatoria	Enero 1, 2015
NIIF 7	Nuevos requerimientos de información en relación activos financieros	Julio 1, 2011
NIC 12	Impuestos diferidos (Recuperación de activos subyacentes, derogación de la SIC 21)	Enero 1, 2012
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios a empleados: Presenta cambios en el tratamiento de los planes de beneficios definidos	Enero 1, 2013

La administración de la Compañía, estima que la adopción de normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros de la Compañía.

2.13 Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los accionistas.

La Compañía maneja su estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no involucre un riesgo en su capacidad de pagar sus cuentas por pagar u obtener un rendimiento adecuado para sus accionistas.

(3) Administración del riesgo financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para éste. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes.

Este riesgo es monitoreado por parte del gerente general mediante un seguimiento de la cartera de clientes y su recuperación respectiva, así como, mediante la revisión y aprobación de los flujos de fondos y conciliaciones del efectivo.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc. produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la administración de la Compañía, quién define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

- Riesgo de tipo de cambio

La Compañía no está expuesta al riesgo de tipo de cambio dada la naturaleza de sus operaciones, las que involucran transacciones únicamente en dólares americanos.

- **Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de la tasa de interés de los flujos de efectivo y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable son los riesgos de que los flujos de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado donde se opera.

(4) Estimaciones y juicios contables críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a período subyacente.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1. Deterioro de Activos

A la fecha de cierre del período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2012, la Compañía no ha determinado que exista pérdida por deterioro en sus rubros de propiedad, planta y equipo.

4.2. Vida útil de propiedad, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedad, planta y equipo al final de cada período anual. Durante el período

financiero, la administración determinó que la vida útil es adecuada en relación a los beneficios futuros esperados.

(5) Efectivo y equivalentes al efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

		2012
Caja	US\$	800
Bancos		<u>3.707.316</u>
Total	US\$	<u><u>3.708.116</u></u>

(6) Activos financieros

Un detalle de los activos financieros que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

		2012
Otras cuentas por cobrar	US\$	<u>1.001.000</u>
Total	US\$	<u><u>1.001.000</u></u>

(7) Activos por impuestos corrientes

Un detalle de los activos por impuestos corrientes que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

		2012
Crédito tributario IVA	US\$	<u>10.175</u>
Total	US\$	<u><u>10.175</u></u>

(8) Propiedad planta y equipo

Un detalle de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

2012	
Construcciones en curso	US\$ <u>88.702</u>
Total	US\$ <u><u>88.702</u></u>

El movimiento de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

2012	
Saldo inicial	US\$ -
Adiciones	88.702
Ventas/Bajas	-
Depreciación del año	-
Saldos final	US\$ <u><u>88.702</u></u>

(9) Otras cuentas por pagar

Un detalle de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

2012	
Anticipos a terceros	US\$ <u>1.001.000</u>
Total	US\$ <u><u>1.001.000</u></u>

(10) Otras obligaciones corrientes

Un detalle de otras cuentas por pagar por obligaciones corrientes al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

2012	
Retenciones en la fuente de impuestos a la renta por pagar	US\$ <u>847</u>
Total	US\$ <u><u>847</u></u>

(11) Patrimonio

Capital social

El capital suscrito para la Compañía es de US \$ 800,00 dividido en 800,00 acciones de un dólar cada una.

(12) Aspectos tributarios

Código Orgánico de la Producción

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

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha Noviembre 4 de 2011 se promulgó en el Suplemento de Registro Oficial No. 583 de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Establecimiento como gasto no deducible la depreciación de vehículos que cuyo costo de adquisición sea mayor a US\$ 35.000,00, con ciertas exenciones.
- Impuesto a la renta único del 2% a la actividad de producción y cultivo de banano.
- Incremento del impuesto a la salida de divisas del 2% al 5%.
- Reconocimiento como crédito tributario para cinco años el pago del impuesto a la salida de divisas, que se realizan en las importaciones de materia prima, insumos y bienes de capital con la finalidad que sean incorporados en procesos productivos en función de los listados que emita el Comité de Política Tributaria.
- Exoneración del pago del Impuesto a la Salida de Divisas a los dividendos pagados al exterior, siempre y cuando el beneficiario no se encuentre en países que sean paraísos fiscales o tengan menor imposición.
- Presunción de haberse efectuado la salida de divisas en pagos efectuados desde el exterior, así como, por los ingresos de las exportaciones que no ingresan al país.

(13) Transacciones y saldos con relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantiene las siguientes transacciones de activo con partes relacionadas:

2012

Corriente:

Ekron Construcciones S.A.	1.000.000
Total Pasivo Corriente	US\$ <u>1.000.000</u>

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantiene las siguientes transacciones de pasivo con partes relacionadas del exterior:

2012

Corriente:

Michel Deller	US\$ 1.000
Cedicator S.A.	39.680
Shopping Centers	19.840
Samara Servicios S.A.	19.840
Total Pasivo Corriente	US\$ <u>80.360</u>

No Corriente:

Cedicator S.A.	US\$ 2.460.320
Shopping Centers	1.230.160
Samara Servicios S.A.	<u>937.644</u>
Total Pasivo Corriente	US\$ <u>4.628.124</u>

(14) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2012 de acuerdo a la administración de la Compañía no mantiene contingencias que deban ser provisionadas o reveladas.

(15) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de este informe no se han presentado eventos que en la opinión la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.