

QUITOTELCENTER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y Operaciones

Quitotelcenter S.A. fue constituida e inició sus operaciones el 7 de agosto de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de septiembre de 2012, con el objetivo de diseñar, construir, desarrollar, explotar comercialmente, administrar y operar edificios, oficinas u hoteles, de cualquier tipo, u otros dentro del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), construido en el sector de Tababela, 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.

Sus accionistas son la compañía Cedikor S.A. (Uruguay) 40%, Michel Deller (Ecuador) 40% y Helen Deller (Ecuador) 20%.

En virtud del contrato de concesión suscrito con la Corporación Quiport S.A. ("QUIPORT") que se detalla en la Nota 17, al 31 de diciembre de 2013 las operaciones de la Compañía se concentran en el desarrollo, construcción y operación comercial de una instalación comercial en el NAIQ; con una inversión de aproximadamente US\$14 millones; cuya recuperación, así como el pago de los fondos proporcionados por sus accionistas para financiar el mencionado proyecto, dependen de que la Compañía obtenga recursos suficientes generados por la prestación de sus servicios.

La Compañía completó la construcción de la instalación comercial y empezó a prestar sus servicios en el mes de noviembre de 2013.

1.2 Situación financiera

En el ejercicio 2013 la Compañía generó una pérdida neta de US\$220,123 (2012:\$166) con la cual las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2013 totalizan \$220,289.

Al respecto, los accionistas continuarán proporcionando el apoyo que pueda requerir la Compañía para continuar operando como una empresa en marcha, para el año 2014 se tiene previsto realizar un aumento de capital, además se espera tener resultados positivos con la operación completa de la instalación comercial, con lo cual se espera revertir esta situación presente.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización del Gerente General el 22 de mayo de 2014.

QUITOTELCENTER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de la Compañía se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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.

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 27	Enmienda, 'Estados financieros separados' - Incluye la definición de una entidad de inversión e agrega una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión.	1 de enero del 2014
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda, 'Deterioro del valor de los activos' - Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda, 'Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición' - Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura.	1 de enero del 2014
NIC 40	Enmienda, 'Propiedades de Inversión'. Aclara que se requiere juicio para determinar si la adquisición de las propiedades de inversión constituye la adición de un activo.	
NIIF 10	Enmienda, 'Estados financieros consolidados' - Definición de entidad de inversión y excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión..	1 de enero del 2014
NIIF 12	Enmienda, 'Información a revelar sobre participaciones en otras entidades' - Nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión.	1 de enero del 2014
NIIF 13	Enmienda, 'Medición del valor razonable'. Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad a medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo a contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9.	1 de julio del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
CINIIF 21	Gravámenes' - Definición y reconocimiento de gravámenes.	1 de enero del 2014

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas y las nuevas normas, no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

QUITOTELCENTER S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2.2. Moneda funcional y 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.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar, Compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, 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 a través de ganancias y

QUITOTELCENTER S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Posterior a su reconocimiento inicial los otros pasivos financieros se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar: Esta cuenta corresponde a los montos adeudados por sus clientes por concepto de cánones de arrendamiento mensual 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. El plazo de crédito con estas empresas es de 30 días, estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el mismo rubro.
- (ii) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios y por las primas pagadas en la concesión de los locales comerciales que se van devengando en el período de concesión pactado, adquiridos en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 30 días.
- (iii) Préstamos con compañías relacionadas: Comprende el préstamo contratado para la construcción del edificio. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses se registran en el estado de resultados integrales en el rubro gastos por intereses.

QUITOTELCENTER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.3 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 sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Otros activos -

Los otros activos tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada. Corresponden al derecho que adquiere la Compañía para prestar servicios en la instalación comercial construida, según el acuerdo de concesión (Ver Nota 17). Incluye los costos incurridos e intereses bancarios capitalizados por la Compañía para la construcción de la instalación en el NAIQ.

Tal como indica el acuerdo de concesión, la Compañía debe invertir en la construcción, administración y operación de la instalación comercial. La instalación pasará a ser propiedad del Municipio de Quito mediante un proceso legal de adhesión.

La amortización será calculada toda vez que la instalación comercial se encuentre en servicio utilizando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada, plazo estimado del acuerdo de concesión.

La amortización de otros activos inicio en el mes de agosto de 2013, y se amortizará hasta enero de 2041, fecha en que termina el acuerdo con Quiport S.A. (Ver Nota 17)

2.6 Deterioro de activos no financieros (Otros activos) -

Los activos sujetos a depreciación o 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.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de

QUITOTELCENTER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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. La Presidencia y Gerencia General tienen a su cargo la Administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Presidencia y Gerencia General de la Compañía identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona principios para la administración general de riesgos así como políticas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de crédito. A continuación se presentan los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

i) Riesgo de producto y mercado

La principal fuente de ingresos de la Compañía corresponde a la integración empresarial de locales comerciales y oficinas dentro del edificio que construyen junto al Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ) en Tababela. Su exposición a los riesgos financieros (riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez) está estrechamente vinculada con los riesgos financieros y operaciones de esta última, descritos en sus propios estados financieros.

ii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a largo plazo con entidades relacionadas. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Administración considera que no está expuesta a este tipo de riesgo, puesto que su deuda con entidades relacionadas está pactada a una tasa de interés fija, la cual, es similar a la tasa de interés vigente en el mercado internacional al cierre del 2013 para instrumentos financieros similares. Debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano no se realiza análisis de sensibilidad al respecto. (2013: tasa activa local referencial del 8.17%).

(b) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras.

Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Compañía.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en el Banco Promérica, cuya calificación de riesgo al 31 de diciembre del 2013 es AA+, según los datos disponibles publicados por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

QUITOTELCENTER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Riesgos de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del requerido se mantienen en las cuentas bancarias, pues el uso del mismo es de corto plazo.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía de liquidación sobre bases netas agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	2 años en adelante
<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>			
Obligaciones financieras	662,110	1,976,736	1,617,135
Proveedores y otras cuentas por pagar	207,683	334,942	646,822
Compañías relacionadas	1,000,967	1,269,041	7,870,308
<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	99,028	-	-
Compañías relacionadas	264,205	906,675	6,272,845

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad 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.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligaciones financieras	3,434,847	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,219,567	99,028
Compañías relacionadas	6,623,777	4,707,484
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(628,038)</u>	<u>(3,708,116)</u>
Deuda neta	10,650,153	1,098,396
Total patrimonio	<u>(219,489)</u>	<u>634</u>
Capital total	<u>10,430,664</u>	<u>1,099,030</u>
Ratio de apalancamiento	102%	100%

QUITOTELCENTER S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

4.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

	2013		2012	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	628,038	-	3,708,116	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar	65,362	-	-	-
Total activos financieros	<u>693,400</u>	<u>-</u>	<u>3,708,116</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	387,024	3,047,823	-	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	207,683	1,011,884	99,028	-
Compañías relacionadas	703,675	5,920,102	79,360	4,628,124
Total pasivos financieros	<u>1,298,382</u>	<u>9,979,809</u>	<u>178,388</u>	<u>4,628,124</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

Dada la naturaleza de los instrumentos financieros su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable. El préstamo a largo plazo se registra al costo amortizado que es equivalente a su valor razonable pues se encuentra contratado a tasas de interés similares a las de mercado.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2013	2012
Caja	53,717	800
Bancos locales	<u>574,321</u>	<u>3,707,316</u>
	<u>628,038</u>	<u>3,708,116</u>

QUITOTELCENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)**6. CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes locales (1)	54,257	-
Primas de Integración Reembolsables (2)	<u>11,105</u>	<u>-</u>
	<u>65,362</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde los valores por cobrar de las primas mensuales de integración del edificio, los saldos se encuentran estipulados en los respectivos contratos firmados con cada cliente.
- (2) Corresponde a las primas de integración reembolsables que se encuentran pendientes por parte de los clientes con los que se manejan contratos de integración de oficinas.

7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo a proveedores locales (1)	9,527,250	1,000,000
Anticipo a terceros	<u>6,000</u>	<u>1,000</u>
	<u>9,533,250</u>	<u>1,001,000</u>

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

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
IVA en compras	1,206	10,175
Crédito tributario	21,447	-
IVA retenido en ventas	11,337	-
Retenciones de Impuesto a la renta	<u>94,257</u>	<u>-</u>
	<u>128,247</u>	<u>10,175</u>

QUITOTELCENTER S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)
9. OTROS ACTIVOS

El movimiento y saldos de los activos intangibles se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Edificios</u>	<u>Contrucciones en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2013			
Costo	-	88,702	88,702
Depreciación acumulada	-	-	-
Valor en libros	-	88,702	88,702
Movimiento 2013			
Adiciones	13,351,834	-	13,351,834
Transferencias	88,702	(88,702)	-
Amortización del año	(195,536)	-	(195,536)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	13,245,000	-	13,245,000
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo	13,440,536	-	13,440,536
Depreciación acumulada	(195,536)	-	(195,536)
Valor en libros	13,245,000	-	13,245,000

10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Corrientes:</u>		
Primas iniciales de integración - Locales	195,260	-
(-) realización del ingreso (1)	(27,789)	-
Proveedores locales	40,212	98,028
Otros por pagar	-	1,000
	<u>207,683</u>	<u>99,028</u>
<u>No corrientes:</u>		
Primas iniciales reembolsables - Oficinas	30,119	-
Primas iniciales de integración - Locales	1,177,025	-
(-) porción corriente	(195,260)	-
	<u>1,011,884</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde al devengamiento de la prima inicial correspondiente a los locales comerciales, este valor es pagado por los integrados en el inicio y se va devengando en el tiempo de vigencia de los contratos de integración firmados por los locales comerciales.

QUITOTELCENTER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)**11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS****(a) Saldos**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Fondos recibidos</u>			
Porción corriente del capital		230,698	-
Cedcor S.A.	Accionista común	39,680	39,680
Michel Deller (antes Shopping Centers Investment Global Corporation)	Accionista común	39,680	19,840
Helen Deller (antes Samara Servicios S.A.)	Accionista común	19,840	19,840
Intereses por pagar		373,777	-
		<u>703,675</u>	<u>79,360</u>
<u>Préstamos</u>			
Cedcor S.A.	Accionista común	2,460,320	2,460,320
Michel Deller (antes Shopping Centers Investment Global Corporation)	Accionista común	2,460,320	1,230,160
Helen Deller (antes Samara Servicios S.A.)	Accionista común	1,230,160	937,644
(-) porción corriente		(230,698)	-
		<u>5,920,102</u>	<u>4,628,124</u>

(b) Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Fondos recibidos para aportes de capital (1)</u>			
Cedcor S.A.	Accionista común	-	39,680
Michel Deller (antes Shopping Centers Investment Global Corporation)	Accionista común	19,840	19,840
Helen Deller (antes Samara Servicios S.A.)	Accionista común	-	19,840
		<u>19,840</u>	<u>79,360</u>
<u>Fondos recibidos en calidad de préstamos (2)</u>			
Cedcor S.A.	Accionista común	-	2,460,320
Michel Deller (antes Shopping Centers Investment Global Corporation)	Accionista común	1,230,160	1,230,160
Helen Deller (antes Samara Servicios S.A.)	Accionista común	292,516	937,644
		<u>1,522,676</u>	<u>4,628,124</u>
<u>Intereses por préstamos recibidos (2)</u>			
Cedcor S.A.	Accionista común	149,928	-
Michel Deller (antes Shopping Centers Investment Global Corporation)	Accionista común	149,928	-
Helen Deller (antes Samara Servicios S.A.)	Accionista común	73,921	-
		<u>373,777</u>	<u>-</u>

- (1) Para el año 2013, Shopping Centers Investment Global Corporation y Samara Servicios S.A. ceden las acciones que mantienen en la compañía a los señores Michel Deller y Helen Deller. Este acto se efectuó el 12 de diciembre con el registro de la cesión en el libro de Acciones y Accionistas.

QUITOTELCENTER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Estos fondos a ser utilizados en la construcción de la instalación comercial, fueron proporcionados por los accionistas en el mes de diciembre de 2012, tienen un vencimiento de 15 años, con una tasa de interés anual a devengar del 7.25%, aplicado a partir del año 2014.

(c) Remuneraciones personal clave de la gerencia -

La Junta General de Accionistas constituye el máximo organismo de la Compañía y se integra por los accionistas legalmente convocados y reunidos. La Compañía es administrada por el Gerente General y el Presidente, quienes tienen las atribuciones y deberes que se mencionan en la constitución de la Compañía. El Gerente General ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

No existen pagos realizados al Gerente General en el año 2013 y 2012.

12. PROVISIONES

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión fiscalización (1)	90,000	-
Provisión por honorarios proyecto QAC (2)	131,772	-
Provisión por costos edificio (3)	12,297,500	-
Provisión renovación póliza accidentes	2,496	-
	<u>12,521,768</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde al valor no facturado por parte de OMT Consultores Cia. Ltda. por el contrato de fiscalización de las obras de construcción del edificio "Centro Aeroportuario" celebrado entre ambas partes el 1 de enero de 2013.
- (2) Corresponde al valor pendiente de pago a DKTerra por el servicio de gerencia integral del proyecto inmobiliario en donde se desarrolla el proyecto de construcción del edificio comercial y oficinas "Quito Airport Center", los desembolsos se encuentran estipulados en el contrato firmado "Gerencia del Proyecto del Edificio Comercial y de Oficinas Quito Airport Center" celebrado por ambas partes el 12 de diciembre de 2012.
- (3) Corresponde al valor pendiente por parte de Quitotelcenter S.A. a Ekron Construcciones S.A. por la construcción del edificio junto al Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ) en el sector de Tababela. Los desembolsos se encuentran estipulados en el contrato de "Llave en Mano" celebrado por ambas partes el 31 de octubre de 2012.

QUITOTELCENTER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Corresponde a los préstamos contraídos con la entidad financiera Banco Promérica, para el financiamiento de los compromisos contraídos con la suscripción del contrato mencionado en la Nota 1. Ambos créditos tienen que ser cancelados al vencimiento el 27 de mayo del 2018 y 06 de septiembre de 2018 y los intereses son devengados y pagados mensualmente a tasas de interés anual del 8,95% anual.

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Pasivos corrientes</u>		
Porción corriente	252,177	-
Intereses por pagar	134,847	-
	<u>387,024</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos no corrientes</u>		
Capital	3,300,000	-
(-) porción corriente	(252,177)	-
	<u>3,047,823</u>	<u>-</u>

14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

El costo de los servicios y los gastos de administración y ventas agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Costo de los servicios:</u>		
Pólizas y seguros	60,116	-
Amortización otros activos	195,536	-
	<u>255,652</u>	<u>-</u>
<u>Gastos de administración y ventas:</u>		
Honorarios Profesionales	7,448	-
Impuestos y contribuciones	10,897	-
Promoción y publicidad	5,702	-
Otros gastos	3,021	72
	<u>27,068</u>	<u>72</u>

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 comprende 800 acciones de un valor nominal de US\$1 cada una. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el capital suscrito y pagado asciende a US\$800.

QUITOTELCENTER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Con fecha 12 de diciembre de 2013 mediante carta de cesión de acciones se realizó la transferencia de 320 acciones por parte de Shopping Centers Investment Global Corporation al Señor Michel Deller y 160 acciones por parte de Samara Servicios S.A. a la Señora Helen Deller; por lo tanto, a partir de la mencionada fecha, los dos cesionarios adquieren el control de Quitotelcenter S.A.

16. CONTRATOS SUSCRITOS

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene, los siguientes contratos vigentes detallados a continuación:

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

El 31 de octubre de 2012, Corporación Quiport S.A. (Quiport) y la Compañía suscribieron un acuerdo para el desarrollo, construcción y operación comercial de una instalación comercial, en el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ). La Compañía asumió los costos y riesgos de dicha actividad y acordó con Quiport el completar la instalación comercial en la fecha efectiva (al momento se encuentra pendiente de suscripción) y finalizará el 26 de enero de 2041. En este período, Quiport otorga al Administrador de la Instalación el derecho exclusivo a utilizar la Instalación y recibir los frutos y beneficios sobre la Instalación, todo de conformidad con el Acuerdo, pero el Administrador de la Instalación no podrá enajenar ni constituir gravamen alguno sobre la Instalación y el sitio de la Instalación. Durante el plazo, el Administrador de la Instalación explotará comercialmente la Instalación de conformidad con las estipulaciones del Acuerdo, inclusive, sin limitación, arrendará espacios en la Instalación a Operadores Comerciales que lleven a cabo negocios minoristas, de alimentos, de bebidas y otros negocios de servicios aeroportuarios y a operadores Comerciales para uso general de oficina. De los ingresos comerciales, de publicidad y otros que comience a cobrar el Administrador, éste deberá pagar a Quiport la tarifa de ingresos comerciales y de ingresos brutos de publicidad, de acuerdo a lo estipulado en el Acuerdo suscrito. A la fecha de terminación del acuerdo, las instalaciones comerciales pasarán a ser propiedad del Municipio de Quito mediante un proceso legal de adhesión.

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

Contrato de llave en mano para la construcción del Edificio

Contrato suscrito el 31 de octubre de 2012 con Ekron Construcciones S.A. para el diseño, ingeniería, provisión y suministro de materiales, además de la construcción de forma íntegra, bajo la modalidad de "llave en mano", la edificación ubicada en el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), de conformidad con los requisitos de construcción y términos incluidos en el contrato. El valor de este contrato es de US\$14,000,000, incluido el correspondiente IVA. A la firma del contrato se entregó al Constructor en calidad de anticipo US\$1,000,000. El constructor debe entregar substancialmente el Edificio hasta el 30 de julio de 2013. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Edificio objeto de este contrato fue entregado provisionalmente el 30 de julio de 2013, comenzando su período de amortización efectiva a partir de esta fecha y hasta el 2041, fecha de término del acuerdo suscrito entre la compañía y Quiport.

QUITOTELCENTER S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

17. GARANTÍAS ENTREGADAS

La Compañía mantiene al 31 de diciembre de 2013 las siguientes pólizas y garantías entregadas a Quiport S.A.:

Ramo: Responsabilidad Civil
Asegurado: Quitotelcenter y/o Ekron Construcciones
No. póliza: 355.117
Vigencia: Desde 10/12/2012 Hasta 10/09/2013
Compañía emisora: ACE Seguros
Suma Asegurada: \$10,000,000

Ramo: Todo Riesgo Contratista
Asegurado: Quitotelcenter y/o Contratistas
No. Póliza: 350.181
Vigencia: Desde 10/12/2012 Hasta 10/09/2013
Compañía emisora: ACE Seguros
Suma Asegurada: \$14,425,798

Ramo: Cumplimiento de Contrato
Asegurado: Corporación Quiport S.A.
No. póliza: CP-0104789
Vigencia: Desde 01/12/2012 Hasta 30/07/2013
Compañía emisora: Confianza, Compañía de Seguros
Suma Asegurada: \$375,000

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión 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.

* * * *