

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde a derechos provenientes exclusivamente de operaciones comerciales con terceros locales a favor de la entidad con vencimientos corrientes.

Un detalle de la antigüedad de los saldos de cuentas por cobrar clientes, fue como sigue:

Antigüedad	Diciembre 31, 2015		Diciembre 31, 2014	
	Saldo	Deterioro	Saldo	Deterioro
Por vencer	233,068	-	183,333	-
De 0 a 180 días	-	-	73,262	-
De 181 a 360 días	-	-	1,984	-
Más de 361 días	-	-	4,905	-
	<u>233,068</u>	<u>-</u>	<u>263,484</u>	<u>-</u>

6. ACTIVOS INTANGIBLES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Edificio Quito Airport Center	(1)	18,691,242	18,691,242
Amortización acumulada		<u>(1,263,590)</u>	<u>(568,996)</u>
	(2)	<u>17,427,652</u>	<u>18,122,246</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde al derecho de operación de las instalaciones comerciales ubicadas en el nuevo aeropuerto de Quito (Nota 18, literal a).

(2) Los movimientos de Edificio Quito Airport Center, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	18,122,246	13,245,000
Avalúo	-	5,446,242
Amortización	<u>(694,594)</u>	<u>(568,996)</u>
Saldo final	<u>17,427,652</u>	<u>18,122,246</u>

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Banco Promerica:</u>		
Préstamos al 8.95% de interés anual y vencimiento en junio y septiembre de 2018 (1)	2,308,097	3,047,823
(-) Porción corto plazo del pasivo a largo plazo	(811,036)	(739,725)
	<u>1,497,061</u>	<u>2,308,098</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, estos préstamos están garantizados sobre firmas.

8. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Primas iniciales de integración (1)	889,991	1,078,133
(-) Porción corto plazo del pasivo a largo plazo	(185,283)	(191,035)
	<u>704,708</u>	<u>887,098</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde principalmente a la prima inicial recibida de los locales comerciales: Deli Internacional S.A. y Farcomed S.A.

9. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario impuesto al valor agregado	1,345,974	1,171,776
Crédito tributario impuesto a la renta (1)	127,867	103,946
	<u>1,473,841</u>	<u>1,275,722</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado por pagar	28,453	36,990
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	93,505	96,256
Retenciones en la fuente de IR por pagar	25,838	26,867
	<u>147,796</u>	<u>160,113</u>

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Impuesto a las ganancias.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno LORTI, los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán como tarifa del impuesto a la renta el 22% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

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

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

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

Conciliación del impuesto a las ganancias.

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

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	442,378	650,223
Amortización de pérdidas	(35,327)	(184,962)
(Más) Gastos no deducibles	206,067	89,624
Ganancia (pérdida) gravable	613,118	554,885
Tasa de impuesto a las ganancias del período (3)	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	134,886	122,075
Anticipo del impuesto a las ganancias	-	-
Impuesto a las ganancias del período	(134,886)	(122,075)
Crédito tributario a favor de la empresa	262,753	226,021
Saldo por cobrar	(2) 127,867	103,946

- (2) Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	103,946	94,257
Provisión del período	(134,886)	(122,075)
Retenciones en la fuente	158,807	131,764
Saldo final	127,867	103,946

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(3) La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Tasa efectiva de impuesto a las ganancias	30.49%	18.77%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Amortización de pérdidas	1.76%	6.26%
Gastos no deducibles	-10.25%	-3.03%
Tasa de impuesto a las ganancias del período	<u>22.00%</u>	<u>22.00%</u>

10. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Un resumen de los saldos de impuestos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>		
Amortización de pérdidas tributarias	-	40,692
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>		
Activos intangibles	(1,137,464)	(1,178,598)
Impuestos diferidos, neto:	<u>(1,137,464)</u>	<u>(1,137,906)</u>

Un resumen de las diferencias entre las bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
<u>Diciembre 31, 2015:</u>				
Pérdidas tributarias	-	-	-	-
Activos intangibles	12,257,361	17,427,652	-	(5,170,291)
	<u>12,257,361</u>	<u>17,427,652</u>	<u>-</u>	<u>(5,170,291)</u>
<u>Diciembre 31, 2014:</u>				
Pérdidas tributarias	184,962	-	-	184,962
Activos intangibles	12,764,981	18,122,246	-	(5,357,265)
	<u>12,949,943</u>	<u>18,122,246</u>	<u>-</u>	<u>(5,172,303)</u>

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de los saldos de impuestos diferidos, fue como sigue:

Concepto	Saldo inicial	Resultados	Otro Resultado Integral	Saldo final
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>				
Pérdidas tributarias	40,692	(40,692)	-	-
Activos intangibles	(1,178,598)	-	41,134	(1,137,464)
	(1,137,906)	(40,692)	41,134	(1,137,464)
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>				
Pérdidas tributarias	-	40,692	-	40,692
Activos intangibles	-	-	(1,178,598)	(1,178,598)
	-	40,692	(1,178,598)	(1,137,906)

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

11. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

	Diciembre 31, 2015				Diciembre 31, 2014			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable						
Activos financieros a valor razonable:								
Efectivo	369,241	369,241	-	-	69,632	69,632	-	-
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	233,068	233,068	-	-	263,484	263,484	-	-
Total activos financieros	602,309	602,309	-	-	333,116	333,116	-	-
Pasivos financieros a valor razonable:								
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	32,858	32,858	-	-	154,216	154,216	-	-
Cuentas por pagar proveedores relacionados	2,366,034	2,366,034	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar no relacionadas	10	10	73,397	73,397	-	-	43,019	43,019
Otras cuentas por pagar relacionadas	60,000	60,000	-	-	4,500	4,500	-	-
Pasivos financieros a costo amortizado:								
Préstamos de accionistas	-	-	6,710,504	6,710,504	1,353,773	1,353,773	5,666,496	5,666,496
Obligaciones con instituciones financieras	811,036	811,036	1,497,061	1,497,061	739,725	739,725	2,308,098	2,308,098
Total pasivos financieros	(3,269,938)	(3,269,938)	8,280,962	8,280,962	2,252,214	2,252,214	8,017,613	8,017,613
Instrumentos financieros, netos	(2,667,629)	(2,667,629)	(8,280,962)	(8,280,962)	(1,919,098)	(1,919,098)	(8,017,613)	(8,017,613)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

12. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital es de 853,520 y 800 respectivamente y está constituido por 853,520 y 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una respectivamente.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 08 de enero de 2015, se decidió aumentar el capital por en 852,720, esta situación se formalizó el 27 de enero de 2015 mediante la compensación de préstamos con accionistas.

13. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

14. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidad acumulada. - Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Amortización de activos intangibles	694,594	568,996
Comisiones a sociedades	82,208	6,770
Promoción y publicidad	76,342	143,908
Seguros y reaseguros	62,049	59,572
Impuestos, contribuciones y otros	53,364	35,217
Honorarios profesionales y dietas	4,778	3,972
Gastos de gestión	1,084	1,666
Gastos de viaje	1,067	1,187
Notarios y registradores de la propiedad	1,003	348
	976,489	821,636

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

16. GASTOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 incluye principalmente intereses por préstamos por 792,749 y 671,579 respectivamente.

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Cuentas por pagar proveedores</u>				
<u>relacionados:</u>				
Ekron Construcciones S.A.	(1)	Proveedor Comercial	2,366,034	-
<u>Otras cuentas por pagar</u>				
<u>relacionadas:</u>				
DKTerra S.A.		Proveedor Comercial	60,000	4,500
<u>Provisiones:</u>				
Ekron Construcciones S.A.	(1)	Proveedor Comercial	-	2,389,231
DKTerra S.A.	(2)	Proveedor Comercial	-	79,678
			-	2,468,909
<u>Préstamos de accionistas:</u>				
Cedidor S.A.	(3)	Accionista Préstamo	2,365,752	2,500,000
Michel Jaques Deller Klein	(3)	Accionista Préstamo	2,365,752	2,500,000
Helen Sophie Deller Klein	(3)	Accionista Préstamo	1,188,598	1,250,000
Intereses por pagar		Accionistas Préstamo	790,402	770,269
			6,710,504	7,020,269
(-) Porción corriente		Accionistas Préstamo	-	1,353,773
			6,710,504	5,666,496

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde principalmente al valor pendiente de pago por la construcción del edificio junto al Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ) en el sector de Tababela. Los desembolsos se encuentran estipulados en el contrato de "Llave en Mano" celebrado el 31 de octubre de 2012.

(2) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde principalmente al valor pendiente de pago por el servicio de gerencia integral del proyecto inmobiliario en donde se desarrolla el proyecto de construcción del edificio comercial y oficinas Quito Airport Center. Los desembolsos se encuentran estipulados en el contrato firmado "Gerencia del Proyecto de Edificio Comercial y de Oficinas Quito Airport Center" celebrado el 12 de diciembre de 2012.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

- (3) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde a novaciones y mutuos respectivamente de préstamos de accionistas garantizados sobre firmas al 7.25% de interés anual y vencimiento en octubre de 2028.

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

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Gasto interés:</u>				
Cedidor S.A.	Accionista	Préstamo	231,592	159,064
Michel Jaques Deller Klein	Accionista	Préstamo	209,296	159,064
Helen Sophie Deller Klein	Accionista	Préstamo	102,068	78,364
			<u>542,956</u>	<u>396,492</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen pagos de remuneraciones (incluye beneficios de corto plazo, beneficios post-empleo y otros beneficios de largo plazo) del personal clave de la gerencia.

18. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus proveedores vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

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

Firmado con Corporación Quiport S.A. (Quiport) el 31 de octubre de 2012 para el desarrollo, construcción y operación comercial de una instalación comercial, en el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ). La Compañía asumió los costos de riesgos de dicha actividad y acordó con Quiport el completar la instalación comercial la fecha efectiva (al momento se encuentra pendiente de suscripción) y finalizara el 26 de enero del 2041. En este período, Quiport otorga al administrador de la instalación el derecho exclusivo a utilizar la Instalación y recibir los frutos y beneficios sobre la instalación, todo de conformidad con las estipulaciones del acuerdo, inclusive, sin limitación arrendara espacios en la Instalación a Operadores Comerciales que lleven a cabo negocios minoristas, de alimentos de bebidas y otros negocios de servicios aeroportuarios y operadores comerciales para uso general de oficina. De los ingresos comerciales, de publicidad y otros que comiencen a cobrar el Administrador, este deberá pagar a Quiport la tarifa de ingresos comerciales y de ingresos brutos de publicidad, de acuerdo a lo estipulado en el Acuerdo suscrito. A la fecha de terminación del acuerdo, las instalaciones comerciales pasarán a ser propiedad del Municipio de Quito mediante un proceso legal de adhesión.

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

19. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm’s Length).

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

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

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

QUITOTELCENTER S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañías no está obligada a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas ni el Informe Integral de Precios de Transferencia.

20. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

21. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (2 de marzo de 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el (2 de marzo de 2016).
