

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012

CONTENIDO

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Marco normativo
4. Cambios en políticas contables
5. Declaración de conformidad y presentación
6. Políticas contables
7. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas
8. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
9. Efectivo y equivalentes de efectivo
10. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
11. Inventarios
12. Equipos, mobiliario y vehículos, neto
13. Inversiones en acciones
14. Obligaciones bancarias que devengan intereses
15. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar
16. Obligaciones acumuladas
17. Obligaciones tributarias
18. Transacciones con partes relacionadas
19. Provisión por beneficios definidos
20. Patrimonio de los accionistas
21. Corrección de errores
22. Ingresos

- 23. Costo de ventas
- 24. Gastos por su naturaleza
- 25. Contratos
- 26. Eventos subsecuentes
- 27. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21 147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3839
F +593 2 255 1811

Cda Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores, Cond. Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas:

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativo de los estados financieros, a sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación de general de los estados financieros. Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. S.A.** al 31 de diciembre del 2013, requerida por disposiciones legales se emitirá por separado.

Mayo, 22 del 2014

Quito, Ecuador


María de los Angeles Gujarro
CPA No. 22.120

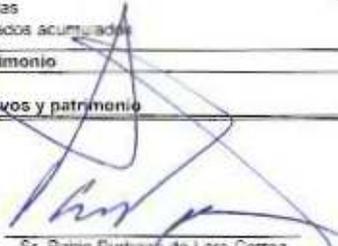

Grant Thornton Drag Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No. 322

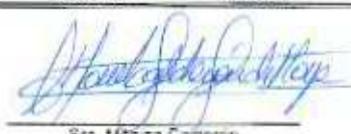
ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Estados de Situación Financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013,
con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2013	Reestructurado 2012	Reestructurado 2011
Activos				
Corriente				
Electivo y equivalentes de efectivo	9	37.185	111.691	5.031
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	10	576.490	340.230	180.988
Inventarios	11	37.432	18.853	11.308
Otros activos corrientes		1.250	23.349	8.340
Total activo corriente		652.357	494.083	205.667
No Corriente				
Equipos, mobiliario y vehículos, neto	12	1.231.396	1.083.342	684.909
Inversiones en acciones	13	21.000		
Cuentas por cobrar comerciales	10	352.524		
Activos por impuesto diferido				32.113
Otros Activos		58.142	18.667	12.460
Total activo no corriente		1.663.062	1.102.009	729.482
Total activos		2.315.419	1.596.092	935.149
Pasivos y patrimonio				
Corriente				
Obligaciones bancarias que devengan intereses	14	385.980	452.451	139.006
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	15	535.757	539.382	163.271
Obligaciones acumuladas	16	171.458	139.863	91.409
Obligaciones tributarias	17.b	36.561	33.357	24.410
Total pasivo corriente		1.130.756	1.165.053	418.096
No Corriente				
Obligaciones bancarias que devengan intereses	14	500.275		
Cuentas por pagar accionistas	18	391.378	322.139	444.941
Provisión por beneficios definidos	19	31.963	23.464	11.261
Otras provisiones		8.962	12.304	3.956
Total pasivo no corriente		932.621	357.907	460.158
Patrimonio				
Capital		200.000	100.000	100.000
Reservas		10.846	5.792	2.140
Resultados acumulados		41.156	(33.117)	(45.245)
Total patrimonio	20	252.042	72.675	56.895
Total pasivos y patrimonio		2.315.419	1.995.635	935.149


Sr. Pablo Barba de Lara Correa
Gerente General


Sra. Mónica Carroin
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 27 forman parte integral de los estados financieros

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Estados del Resultado Integral

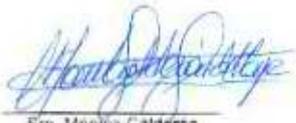
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013,

con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2013	Reestructurado 2012
Ingresos ordinarios	22	4.379.932	2.951.488
Costo de ventas	23	(820.835)	(928)
		<u>3.759.097</u>	<u>2.950.560</u>
Otros ingresos		272.674	14.476
Gastos:			
Gastos administrativos	24	(793.796)	(586.271)
Gastos de venta	24	(3.066.048)	(2.110.009)
Otros gastos		(27.017)	(5.571)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>145.000</u>	<u>63.185</u>
Impuesto a la renta	17, a	(23.676)	(47.405)
Resultado neto del ejercicio		<u>121.324</u>	<u>15.780</u>
Otro resultado integral:			
Que no se clasificará a resultados:			
Ganancias actuariales no realizadas	19	3.266	
Resultado integral total		<u>124.590</u>	<u>15.780</u>


Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General


Sra. Monica Calderon
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 27 forman parte integral de los estados financieros

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Nota		Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Otro resultado integral acumulado		Resultados acumulados		Total
					Reserva legal	Reserva facultativa	Ganancias actuariales no realizadas	Resultados acumulados por adopción de NIIF por primera vez	
	Saldos al 31 de diciembre del 2011	20	100.000	2.021	119	(24.967)	(2.292)	66.643	143.554
	Corrección de error:								
	Baja de activos fijos					(9.236)	(104.796)		(114.024)
	Baja impuesto diferido activo					2.310	26.055		27.365
	Saldos al 31 de diciembre del 2011 Reestructurado	20	100.000	2.021	119	(31.895)	(61.993)	66.643	58.895
	Transferencia a resultados acumulados						69.643	(69.643)	
	Apropiación de reserva legal			3.852			(3.852)		15.780
	Resultado neto								
	Saldos al 31 de diciembre del 2012 Reestructurado	20	160.000	5.673	110	(31.895)	(17.002)	15.780	72.675
	Transferencia a resultados acumulados						15.780	(15.780)	
	Aumento de capital		100.000				(45.000)		55.000
	Ajuste						(223)		(223)
	Apropiación de reserva legal			5.055				(5.055)	
	Resultado integral del año					3.266		(21.324)	124.590
	Saldos al 31 de diciembre del 2013	20	260.000	10.728	115	(31.895)	(46.445)	116.260	252.042


Sr. Pablo Burbano de Lam Correas
Gerente General


Sr. Mónica Calabrera
Contadora

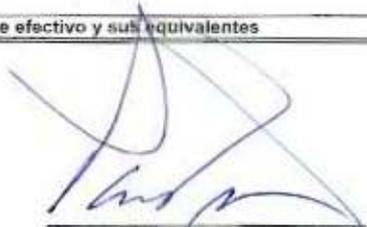
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 27 forman parte integral de los estados financieros

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	4,036,433	2,678,928
Efectivo utilizado en proveedores, empleados y otros	(4,193,668)	(2,024,032)
Total efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(157,235)	654,896
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en equipos, mobiliario y vehículos neto	(475,275)	(738,919)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(475,275)	(738,919)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo provisto por obligaciones financieras	433,806	313,445
Efectivo provisto (utilizado en) obligaciones con accionistas	124,238	(122,802)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	558,044	190,643
Variación neta del efectivo y sus equivalentes	(74,466)	106,620
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	111,651	5,031
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	37,185	111,651



Sr. Pablo Burgano de Lara Correa
Gerente General



Sra. Mónica Calderón
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 27 forman parte integral de los estados financieros

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Estacionamientos Urbanos Urbapak S.A., es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador que se rige por las leyes ecuatorianas respectivas, en base a sus estatutos y reglamentos. La escritura pública se encuentra protocolizada el 11 de mayo de 2007, e inscrita en el Registro Mercantil el 06 de junio del mismo año. El plazo de duración de la Compañía es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía es la adquisición, establecimiento, administración, mantenimiento y operación de sitios de estacionamiento o aparcamiento, públicos o privados, cerrados o en vías públicas; y, la prestación de todo tipo de servicios y comercialización de todo tipo de bienes.

3. Marco normativo

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, se dispuso la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en la resolución antes mencionada, la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2011. Las normas aplicables son las vigentes y traducidas al español de las IFRS o International Financial Reporting Standard (en inglés), creadas por la International Accounting Standards Board.

4. Cambios en políticas contables

A partir del 1 de enero 2013 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha, un detalle de la información sobre estas normas que afectaron a los estados financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Modificaciones a la NIC 19 "Beneficios a los empleados"

Las modificaciones a la NIC 19 incluyen diversos cambios sobre la contabilización de beneficios a empleados, los más significativos relacionados con los planes de beneficios definidos, dichas modificaciones son:

- a) Elimina el 'método de corredor', requiriendo que las entidades reconozcan las remediciones (incluyendo las pérdidas y ganancias actuariales) en el periodo que se originan en otro utilidad integral.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- b) Cambios a la medición y presentación de ciertos componentes del costo por beneficios definidos. El monto neto en resultados es afectado por la exclusión de los componentes del rendimiento esperado de los activos del plan y el costo por interés, que son reemplazados por el gasto/ingreso neto por intereses sobre el pasivo/activo neto de los beneficios definidos.
- c) Mejora los requerimientos de revelación, incluyendo información acerca de las características de los planes por beneficios definidos y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.

La NIC 19 se ha aplicado retrospectivamente de acuerdo con sus disposiciones transitorias, sin que hayan existido ajustes a sus saldos iniciales ya que no se utilizó anteriormente el método del corredor (véase nota 20).

5. Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes y traducidas al español de las IFRS o International Financial Reporting Standard (en inglés), creadas por la International Accounting Standards Board, conforme lo requiere la Superintendencia de Compañías.

La Compañía de acuerdo a lo establecido por la NIC 1– Presentación de estados financieros presenta información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente.

6. Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados, tal como lo requiere la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF traducidas al español, vigentes al 31 de diciembre del 2013:

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- El pasivo por jubilación patronal y desahucio que se encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial de un perito independiente.

b) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros separados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que se realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como los equipos, mobiliario y vehículo, sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será menor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

Vida útil de equipos, mobiliario y vehículos

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a software y equipo informático.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados

La estimación de la Administración de la OBD se basa en un número de supuestos críticos tales como tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de la OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos (véase nota 20).

d) **Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

e) **Activos y pasivos financieros**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene son clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro a clientes por venta de servicios otorgados, que se reconocen por el importe de la factura debido a que no incluyen transacciones de

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

financiamiento, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación por deterioro, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La estimación se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de las cuentas por cobrar en función de las características individuales de la misma. La cartera que se considera irrecuperable o pérdida, se da de baja con cargo a la provisión para cuentas incobrables.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados y se maneja a condiciones normales de negocio dentro de la industria.

ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la compañía incluyen, obligaciones financieras, cuentas por pagar, otras cuentas por pagar. La Compañía reconoce un pasivo financiero cuando el pasivo es parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable. Posteriormente, se valoran a su costo amortizado cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo gastos financieros.

Los préstamos y obligaciones que devengan intereses con vencimiento dentro de los próximos doce meses, son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

f) **Inventario**

Los inventarios se registran al costo considerando que son activos a ser consumidos en la prestación de servicios. Los costos incluyen el precio de compra neto de descuentos comerciales y otro tipo de rebajas. El costo de los inventarios es determinado utilizando el método del costo promedio.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

g) Equipos, mobiliario y vehículos

Son reconocidos como equipos, mobiliarios y vehículos aquellos bienes que se usan en la prestación de los servicios o para propósitos administrativos y para el desarrollo normal del objeto al que se dedican y que tienen una vida mayor a un periodo. Se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Los equipos, mobiliario y vehículos se medirán inicialmente por su costo. El costo de los equipos, mobiliario y vehículos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

ii) Medición posterior

Los elementos de los equipos, mobiliario y vehículos, posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo. Este modelo es un método contable en el cual los equipos, mobiliario y vehículos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a los equipos, mobiliario y vehículos se imputan a resultados.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de los equipos, mobiliario y vehículos se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconocerá en los resultados de la Compañía.

h) Depreciación de equipos

La depreciación es determinada aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos de acuerdo a la estimación de vida útil realizada por la Administración. La depreciación se registra con cargo al resultado de cada periodo y se calcula en función del tiempo de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

A continuación se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de equipos, mobiliario y vehículos:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Muebles y equipos de oficina	10 años
Instalaciones	3 años
Equipos de computación y software	3 años
Vehículos	5 años
Activos en arrendamiento (*)	3-5 años

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva

i) Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios, derivados de la titularidad, se califican como arrendamientos operativos. Los pagos por concepto de arrendamiento operativo se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

l) Deterioro del valor de activos no corrientes

En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados.

Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no existen indicios de deterioro que deban ser registrados.

j) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación probablemente requiera una salida de recursos y que se puede estimar con fiabilidad y el tiempo o monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual. En aquellos casos en los que se considera poco probable o remota la salida de recursos, no se reconoce ningún pasivo.

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

k) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por la participación de los empleados en las utilidades que genera la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Vacaciones de personal

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un periodo ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en la Compañía, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

Planes de beneficios definidos

Beneficios Post – empleo – Jubilación Patronal

En los planes de prestación definida de la Compañía, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia al tiempo de servicio del empleado y el salario final que éste tenga, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado por veinte o veinticinco años o más años dentro de la Compañía de manera continuada o ininterrumpida.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera de los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de cierre.

La Administración de la Compañía estima la OBD anualmente con la ayuda de expertos independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca de cierre de cada año con referencia a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el período se reconocen en otro resultado integral, el efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos administrativos, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye en los costos financieros.

Beneficios de terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo a la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

De acuerdo al análisis de la Administración de la Compañía en el período 2013 se adoptó como política el pago de beneficios por terminación. La Compañía reconoce este beneficio como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

i) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del período de reporte.

ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

m) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

i) Ingresos por venta de servicios

Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen considerando la prestación del servicio de arrendamiento de sitios de estacionamiento, públicos o privados.

n) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

o) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos y los depósitos a la vista menores a 90 días plazo, es decir, inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en el valor.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalentes de efectivo.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

p) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso comercial, y la realización de los inventarios en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

aa) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del periodo fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

7. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía. La Compañía no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2013:

NIIF 9 sobre Instrumentos financieros (modificada en 2013)

Emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 y noviembre de 2013, respectivamente. Introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la baja de estos activos y pasivos. La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros – Reconocimiento y Medición, sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación a clasificación y medición de pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de pasivos financieros (designados como pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados) atribuibles a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias. En noviembre de 2013, el IASB hizo disponibles con mayor rapidez, los requerimientos de la NIIF 9 que abordan el riesgo de crédito propio, permitiendo que esos requerimientos se apliquen sin emplear los otros requerimientos de la NIIF 9 al mismo tiempo. De igual manera, en noviembre de 2013 el IASB añadió a la NIIF 9 los requerimientos relacionados con la contabilidad de coberturas.

En su modificación a la NIIF 9 de noviembre de 2013, el IASB removió la fecha de vigencia que había establecido para la misma, dejando simplemente a esta norma disponible para que la emplee la entidad que así lo decida. Si una entidad decidiera aplicar la NIIF 9 en lugar de la NIC 39, deberá aplicarla de forma integral, a excepción de lo mencionado sobre la presentación de los cambios en el valor razonable de un pasivo designado como a valor razonable con cambios en resultados. La Administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

Entidades de inversión – Modificaciones a la NIIF 10

En octubre de 2012 el IASB emitió la enmienda Entidades de inversión – Modificaciones a la NIIF 10, la cual requiere que las inversoras que sean "entidades

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

de inversión” con participaciones en otras entidades, midan tales participaciones por su valor razonable con cambios en resultados. Su aplicación obligatoria es para los periodos iniciados el 1 de enero de 2014 y se admite su aplicación anticipada.

Con relación a esta norma la Administración de la Compañía se encuentra evaluando si existirían impactos en sus estados financieros por estos nuevos requerimientos.

Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7

Emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones a partir de una fecha anterior, revelará ese hecho y también revelará la información requerida en la enmienda “Información a revelar - Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIIF 7”, emitida en diciembre de 2011. La Administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

CINIIF 21 – Gravámenes

En mayo de 2013 el IASB aprobó la Interpretación del CINIIF 21 Gravámenes, que interpreta a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, para el reconocimiento de las obligaciones que surgen de las legislaciones fiscales diferentes a aquellas que gravan ganancias tributarias. Esta interpretación es de aplicación obligatoria para los periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2014, y admite su aplicación anticipada. La Administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36

En mayo de 2013 el IASB publicó la enmienda “Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36”. Cuando el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la NIIF 13 Medición del Valor Razonable, decidió modificar la NIC 36 para requerir que se revele información sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB al emitir la NIIF 13. Por la misma razón, el IASB también ha modificado la NIC 36 para requerir información adicional sobre la medición del valor razonable, cuando el importe recuperable de los activos que presentan deterioro de valor se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, de forma congruente con los requerimientos de información a revelar para los activos que presentan deterioro de valor en los PCGA de los EE.UU. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada. La Administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas - Modificaciones a la NIC 39

En junio de 2013, el IASB publicó la enmienda "Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas - Modificaciones a la NIC 39". Por medio de este documento, el IASB ha modificado la NIC 39 para eximir de interrumpir la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura cumple ciertas condiciones. Una exención similar se incluirá en la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Una entidad aplicará estos párrafos a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará estas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un período que comience con anterioridad, revelará este hecho. La Administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los Empleados - Modificaciones a la NIC 19

En noviembre de 2013, el IASB modificó los requerimientos de la NIC 19 sobre aportaciones de los empleados o de terceros que están vinculadas al servicio. A partir de esta modificación, si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio, se permite que una entidad reconozca estas aportaciones como una reducción en el costo del servicio en el periodo en el que se presta el servicio relacionado, en lugar de atribuir las aportaciones a los periodos de servicio. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho. Con relación a esta norma la Administración de la Compañía se encuentra evaluando los posibles impactos que estos nuevos requerimientos puedan tener sobre las cifras de sus estados financieros.

8. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de gestión de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si fuere el caso.

a) Riesgos Financieros

(i) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantiene una cartera diversificada, la mayor parte de las ventas por servicios prestados se las realiza a personas naturales con pagos en efectivo.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando estas sean requeridas.

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo, el objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos.

La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como su gestión de liquidez.

Asimismo, la Compañía contrata deuda a tasas que sean convenientes, así al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las tasas de interés de obligaciones financieras fluctúan entre el 9,76% y el 11,20%.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de las obligaciones financieras de la Compañía vigentes al 31 de diciembre del 2013:

	2013			Total
	Año de vencimiento			
<u>Tipo de endeudamiento</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>(US\$)</u>
Banco del Pichincha	253.185	277.368	145.923	676.476
Banco Internacional	132.794	76.987		209.781
Total	385.979	354.354	145.923	886.257

c) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía;
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía;
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

organismos de control y de los accionistas, basados en sistemas de reportes internos y externos.

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se encuentra constituido de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	14.040	5.113
Efectivo en bancos:		
Banco Pichincha	10.767	54.368
Banco Internacional	7.378	52.170
Inversiones temporales (1)	5.000	
Total	37.185	111.651

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el efectivo y equivalentes de efectivo no mantienen restricciones de uso.

(1) Las inversiones temporales se componen de certificados de depósito, a una tasa del 2,50% y un plazo de 29 días desde su emisión el 27 de diciembre del 2013. El valor razonable de la inversión se acerca sustancialmente al valor en libros debido a que su recuperación es fundamentalmente al corto plazo.

10. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>		
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Total</u>
Cuentas por cobrar comerciales (1):			
Cuentas por cobrar clientes	296.362	352.524	649.804
Compañías relacionadas (nota 19)	75.980		75.062
	372.342	352.524	724.866
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos inversiones (2)	153.479		153.479
Impuestos anticipados	30.752		30.752
Préstamos a empleados	16.929		16.929
Gastos anticipados	8.903		8.903
Otras cuentas por cobrar	11.342		11.342
	221.405		221.405
Provisión por deterioro para cuentas por cobrar (3)	(17.257)		(17.257)
Total	576.490	352.524	929.014

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar comerciales (1):	
Cuentas por cobrar clientes	58.848
Compañías relacionadas	51.596
	110.444
Otras cuentas por cobrar:	
Anticipos inversiones (2)	174.479
Impuestos anticipados	20.021
Préstamos a empleados	20.312
Gastos anticipados	6.980
Otras cuentas por cobrar	18.862
	240.654
Provisión por deterioro para cuentas por cobrar (3)	(10.868)
Total	340.230

- (1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por la prestación de servicios. A continuación se muestra un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales, sin incluir la provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cartera por vencer	476.016	32.893
Cartera vencida entre 1 y 360 días	235.701	66.683
Cartera vencida mayor a 1 año	13.149	10.868
Total	724.866	110.444

La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales, se realiza en forma individual de acuerdo a la antigüedad de las cuentas. Mientras mayor es la antigüedad de la cartera, menor es el porcentaje que se estima recuperar.

- (2) Corresponde a pagos realizados por los accionistas en nombre de la Compañía para la adquisición de acciones de la Compañía Inmobiliaria Santa Anita, las mismas que se realizarán el traspaso en el año 2013.
- (3) A continuación un movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	10.868	10.868
Provisión	6.389	
Saldo al final de año	17.257	10.868

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el valor razonable de las cuentas por cobrar se acerca sustancialmente al valor en libros debido a que las operaciones de financiamiento incluyen intereses determinados a una tasa efectiva anual.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

11. Inventarios

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rollos y tickets	37.432	18.853

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 ninguno de los inventarios mantenidos por la Compañía se ha dado en prenda como garantía de pasivos.

12. Equipos, mobiliario y vehículos, neto

El movimiento de equipos, mobiliario y vehículos, neto al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

2013						
	Saldo inicial reestructurado	Adiciones	Venta	Bajas / Consumos	Reclasificaciones	Saldo final
Costo:						
Equipo de computación	40.859	7.413				48.272
Muebles y equipos	14.981	2.530		(442)		17.069
Vehículos	89.268					89.268
Equipos Meypar	31.140	55.936	(74.071)	(3.100)	86.466	96.371
Activos dados en arrendamiento	1.005.942	469.808		(450.858)	249.052	1.273.944
Equipos en tránsito	369.922	249.226		(1.212)	(565.576)	52.360
	1.552.112	784.913	(74.071)	(455.612)	(230.058)	1.577.284
Depreciación acumulada	(468.770)	(327.221)		312.369	137.734	(345.888)
Total equipos, mobiliario y vehículos, neto	1.083.342	457.692	(74.071)	(143.243)	(92.324)	1.231.396

2012						
	Saldo al 31-12-2011 previamente informado	Corrección de error (nota 22)	Saldo al 31-12-2011 reestructurado	Adiciones	Bajas	Saldo final reestructurado
Costo:						
Equipo de computación	25.343		25.343	16.608	(1.092)	40.859
Muebles y equipos	7.793		7.793	9.971	(2.783)	14.981
Vehículos	89.268		89.268			89.268
Equipos Meypar	50.845		50.845		(19.705)	31.140
Activos dados en arrendamiento	834.980	(132.702)	702.278	303.664		1.005.942
Equipos en tránsito				369.922		369.922
	1.008.229		875.527	700.165	(23.580)	1.552.112
Depreciación acumulada	(209.295)	18.677	(190.618)	(301.732)	23.580	(468.770)
Total equipos, mobiliario y vehículos, neto	798.934	(114.025)	684.909	398.433		1.083.342

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil, la cual se ha determinado en base al deterioro natural

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase nota 6-h).

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las propiedades y equipo se registra dentro de los gastos de administración.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía ha entregado en garantía US\$1.025.507 en equipos importados.

13. Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre del 2013, las inversiones en acciones se conforman por las acciones adquiridas de la compañía Inmobiliaria Santa Anita por US\$21.000, y que representan un 9% de participación en dicha entidad.

14. Obligaciones bancarias que devengan intereses

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, estas obligaciones se componen de la siguiente manera:

2013						
<u>Institución</u>	<u>Operación</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Interés</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>
Banco del Pichincha (*)	1325646	12.869	1.138	11,20%	25/01/2012	09/01/2015
Banco del Pichincha (*)	1718860	92.517	151.721	9,74%	03/04/2013	17/05/2016
Banco del Pichincha (*)	1810626	70.522	121.678	9,74%	13/06/2013	28/05/2016
Banco del Pichincha (*)	1883953	77.278	148.753	9,74%	27/08/2013	11/08/2016
Banco Internacional	323344	69.231	63.062	9,76%	10/10/2012	25/09/2015
Banco Internacional	323353	18.799		9,76%	10/10/2012	03/04/2014
Banco Internacional	325718	13.875		9,76%	01/03/2013	23/08/2014
Banco Internacional	327811	30.889	13.926	11,23%	01/11/2013	25/04/2015
Total obligaciones		385.980	500.278			

2012						
<u>Institución</u>	<u>Operación</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Interés</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	
Banco del Pichincha (*)	1325646	25.518	11,20%	25/01/2012	09/01/2015	
Banco del Pichincha (*)	1484544	150.000	11,20%	09/08/2012	07/03/2013	
Banco Internacional	323344	195.111	9,76%	10/10/2012	25/09/2015	
Banco Internacional	323353	71.676	9,76%	10/10/2012	03/04/2014	
Banco Internacional	322642	10.146	11,23%	16/04/2012	11/01/2013	
Total obligaciones		452.451				

(*) Las obligaciones con el Banco del Pichincha se encuentran garantizadas con equipos importados por US\$1.025.507.

15. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar comerciales(1):		
Cuentas por pagar proveedores locales	264.613	188.110
Cuentas por pagar partes relacionadas (nota 19)	8.195	
Cuentas por pagar proveedores del exterior	194.495	330.202
	<u>467.303</u>	<u>518.312</u>
Otras cuentas por pagar:		
Anticipo clientes	26.331	21.070
Cuentas por pagar partes relacionadas (nota 19)	43.124	
	<u>69.455</u>	<u>21.070</u>
Total	<u>536.758</u>	<u>539.382</u>

- (1) La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

A continuación los saldos de las cuentas por pagar comerciales de los años 2013 y 2012 en función de sus vencimientos:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores por vencer	344.875	434.033
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	122.428	51.390
Proveedores vencidos mayores a 1 año		32.889
	<u>467.303</u>	<u>518.312</u>

16. Obligaciones acumuladas

El rubro de obligaciones acumuladas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Participación a trabajadores (1)	25.837	12.290
Décimo Tercer Sueldo	7.914	8.499
Décimo Cuarto Sueldo	14.145	13.754
Vacaciones	34.720	33.412
Fondo de reserva	837	335
IESS por pagar	17.787	15.491
Sueldos por Pagar	54.422	43.784
Otros	15.796	11.997
Total	<u>171.458</u>	<u>139.562</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son como sigue:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al inicio del año	12.375	9.585
Provisión del año	25.588	12.375
Pagos efectuados	(12.126)	(9.585)
Saldos al final del año	25.837	12.375

17. Obligaciones tributarias

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el periodo comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 (23% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado neto	170.588	82.502
Menos: 15% participación de los empleados en las utilidades	(25.588)	(12.375)
Utilidad después de participación de trabajadores	145.000	70.127
Más: Gastos no deducibles	13.835	16.011
Menos: Deducción por empleados discapacitados	(19.729)	(3.271)
Base imponible	139.106	82.867
Utilidad a reinvertir y capitalizar	113.140	49.761
Utilidad gravable	25.966	33.106
Impuesto a la renta causado 12% (2012: 13%)	13.577	6.469
Impuesto a la renta causado 22% (2012: 23%)	5.713	8.367
Total impuesto causado	19.289	14.836
Anticipo calculado	23.676	836
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	23.676	14.836
Menos Anticipo pagado	(5.674)	
Menos Retenciones en la fuente	(28.733)	(18.882)
Menos Crédito tributario de años anteriores	(20.021)	(15.975)
Impuesto a la renta a favor	(30.752)	(20.021)

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>Reestructurado 2012</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	23.676	14.836
Gasto por impuesto diferido		32.569
Gasto impuesto a la renta del año	23.676	47.405

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>%</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	22,00%	31.900	23,00%	16.129
Más: gastos no deducibles	2,10%	3.044	5,25%	3.683
Más: efecto por impuesto mínimo	3,03%	4.387		
Menos: deducción por empleados discapacitados	(2,99%)	(4.340)	(1,07%)	(752)
Menos: efecto por reinversión	(7,80%)	(11.314)	(6,02%)	(4.223)
Tasa impositiva efectiva	16,33%	23.676	21,16%	14.836

b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta personal	242	109
Impuesto al valor agregado por pagar	9.389	3.763
Retenciones de IVA por pagar	6.639	6.046
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	10.084	7.147
Provisión ISD	10.207	16.292
Total	36.561	33.357

(1) Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión del periodo	23.676	14.836
Compensaciones	(23.676)	(14.836)
Saldos al final del año		

c) Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

	2012		
	Saldos reestructurado al comienzo del año	Baja de Activos por Impuesto diferido	Saldos reestructurado al fin del año
Activo por impuestos diferidos:			
Cuentas por cobrar	30.322	(30.322)	
Jubilación patronal	2.247	(2.247)	

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro y la probabilidad de poder compensar dichas diferencias temporarias. La Compañía de acuerdo con lo establecido por la Circular N° NAC-DGECCGC12-00009 publicada en Registro Oficial 718 del 06 de junio de 2012 ha estimado que no recuperará los activos por impuestos diferidos existentes al ser considerados localmente no compensables por lo que a diciembre del 2012 procedió a dar de baja el activo por impuesto diferido existente con cargo a los resultados del periodo.

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante.

d) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias los años 2010 al 2013.

18. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas; no obstante, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales (nota 11):</u>		
City Parking Ecuador S.A.	69.980	51.596
Inmobiliaria Santa Anita	6.000	
Total	75.980	51.596
<u>Cuentas por pagar (nota 15):</u>		
City Parking Ecuador S.A.	38.244	
Inmobiliaria Santa Anita	13.075	
Total	51.319	

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

<u>Cuentas por pagar accionistas (a):</u>		
Préstamos (b)	230.809	139.115
Cecilia Correa de Burbano	37.930	60.385
Pablo Burbano de Lara	27.639	27.639
Emma Franco	95.000	95.000
Total	391.378	322.139

- (a) Las cuentas por pagar a accionistas corresponden a valores que serán devueltos a los accionistas a largo plazo en función de la liquidez de la Compañía.
- (b) Incluye transacción por la cual, según acta de junta de accionistas celebrada el 18 de diciembre del 2013, se aprueba la apropiación de cuentas por pagar a accionistas por US\$55.000 a efectos de aumentar el capital de la Compañía (véase nota 21).

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía ha generado gastos por sueldo, comisiones y bonos a los altos directivos por US\$150.851 y US\$148.192 respectivamente.

19. Provisión por beneficios definidos

Provisión por Jubilación patronal

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal. La Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en una pensión mensual mínima de US\$20 y considerando para dicho cálculo tasa de descuento del 7% anual.

La Norma Internacional de Contabilidad 19 – Beneficios a empleados revisada y vigente a partir del 1ro de enero del 2013, hace una serie de cambios en la contabilidad de los beneficios de los empleados, siendo los más significativos que la variación de la provisión por tal beneficio se registre:

- el costo del servicio y el interés neto en el resultado del periodo; y
- las nuevas mediciones en otro resultado integral.

Esta nueva norma se ha aplicado retroactivamente de acuerdo con su disposición transitoria, y en consecuencia, la Compañía ha reiterado sus resultados comunicados a través de los periodos comparativos presentados por lo que no existen efectos acumulados como efectos de periodos anteriores como un ajuste al patrimonio, de tal manera que el movimiento por la obligación de beneficio por retiro de Jubilación Patronal en los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

2013			
	Obligación por Beneficios Definidos	Patrimonio (Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	Estado de resultados integrales
Saldos al comienzo del año	19.700		
Costo laboral de servicios actuales	13.562		13.562
Costo por intereses neto	1.379		1.379
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	(8.668)	(8.668)	
Ajustes por reducciones, modificaciones al plan	(6.031)		(6.031)
Saldo al final del año	19.942	(8.668)	8.910

2012		
	Obligación por Beneficios Definidos	Estado de resultados integrales
Saldos al comienzo del año	7.976	7.976
Costo laboral de servicios actuales	5.408	5.408
Costo por intereses neto	558	558
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	5.758	5.758
Saldo al final del año	19.700	19.700

Bonificación por Desahucio

De acuerdo al análisis de la Compañía se procedió a la inclusión en las políticas contables, a partir del periodo 2013, el reconocimiento de beneficios de terminación.

El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine. La Norma Internacional de Contabilidad 19 – Beneficios a empleados revisada y vigente a partir del 1ro de enero del 2013, hace una serie de cambios en la contabilidad de los beneficios de los empleados, siendo los más significativos que la variación de la provisión por tal beneficio se registre:

- el costo del servicio y el interés neto en el resultado del periodo; y
- las nuevas mediciones en otro resultado integral.

Esta nueva norma se ha aplicado retroactivamente de acuerdo con su disposición transitoria, y en consecuencia, la Compañía ha reiterado sus resultados comunicados a través de los periodos comparativos presentados por lo que no existen efectos acumulados como efectos de periodos anteriores como un ajuste al patrimonio.

La Compañía reconoce este beneficio como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el movimiento fue como sigue:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

2013			
	Obligación por Beneficios Definidos	Patrimonio (Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	Estado de resultados integrales
Saldos al comienzo del año	3.764		
Costo laboral de servicios actuales	2.615		2.615
Costo por intereses neto	260		260
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	5.402	5.402	
Saldo al final del año	12.041	5.402	2.875

2012		
	Obligación por Beneficios Definidos	Estado de resultados integrales
Saldos al comienzo del año	1.236	1.236
Costo laboral de servicios actuales	1.397	1.397
Costo por intereses neto	86	86
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	1.045	1.045
Saldo al final del año	3.764	3.764

20. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012, el capital de la Compañía estaba constituido por 100.000 acciones ordinarias y normativas respectivamente, con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Con fecha 19 de diciembre del 2013 se protocolariza el acta de junta general de accionistas por la cual la Compañía aumenta el capital a US\$200.000, con lo que queda constituido por 200.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$1.00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a valores establecidos por los accionistas y puede ser utilizado para fines diversos y eventualidades

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo deudor de la cuenta de Resultados por aplicación de NIIF por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la Administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de Administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución de la Compañía.

21. Corrección de errores

Durante el periodo 2013, la Administración de la Compañía procedió a realizar la corrección de error existente en la cuenta Equipos, mobiliario y vehículos y Activo por impuesto diferido con el propósito de presentar adecuadamente los saldos de estas cuentas, lo cual requirió una serie de modificaciones en la presentación y valoración de manera razonable. El efecto de esta reestructuración sobre los estados financieros se resume a continuación, sin que haya efecto en el periodo 2013:

a) Reestructuración:

	2012 Previamente informado	Efecto 2011	Efecto 2012	2012 Reestructurado
Activos				
Equipos, mobiliario y vehículos, neto	1.204.309	(114.025)	(6.942)	1.083.342
Activos por impuesto diferido		27.822	(27.822)	
Patrimonio				
Resultados Acumulados por Aplicación NIIF	(24.967)	6.928		(31.895)
Resultados acumulados	62.729	79.275		(16.546)
Resultados del ejercicio	50.545		34.308	15.781

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

	2011 Previamente informado	Débito	Crédito	2011 Reestructurado
Activos				
Equipos, mobiliario y vehículos, neto	798.934		114.025	684.909
Activos por impuesto diferido	4.747	27.822		32.569
Patrimonio				
Resultados Acumulados por Aplicación NIIF	(24.967)	9.238	2.310	(31.895)
Resultados acumulados	(2.262)	104.787	25.512	81.537

Explicación de los errores corregidos

Equipos, mobiliario y vehículos - neto

La Compañía procedió al registro como gastos de ítems considerados previamente de equipos y mobiliario que no cumplían con las características para ser reconocidos como activos dentro de los estados financieros, tal como lo dispone la NIC 16, Propiedad, planta y equipo.

Impuestos diferidos

La Compañía realizó ajustes en el activo por impuesto diferido con el fin de reconocer apropiadamente el saldo al final de cada periodo, registrando el efecto correspondiente según la naturaleza y considerando que las NIIF requieren que se reconozca un activo por impuesto diferido cuando existe la probabilidad de recuperar dicho activo.

b) Reconciliación del resultado neto y el resultado neto reestructurado al 31 de diciembre del 2012:

	<u>31-dic-12</u>
Resultado neto	50.545
Ítems reconocidos como gasto	(38.754)
Ajustes a depreciación acumulada de equipos y mobiliario	31.812
Reconocimiento de Impuestos diferidos (NIC 12)	(27.822)
Resultado neto reestructurado	15.781

22. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Parqueaderos (1)	3.239.022	2.367.611
Operaciones (2)	1.056.664	324.000
Administración (3)	84.246	129.342
Otros		30.545
Total	4.379.932	2.851.498

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- (1) Corresponde a recaudos por servicios de parqueadero ofrecido a clientes, los mismos que son cancelados a la prestación del servicio.
- (2) Corresponde principalmente a la transacción realizada con Corporación Quiport por los parqueaderos de empleados, la cual incluye la inversión en obra civil así como equipos y administración del mismo. Por otro lado, incluye además, el valor fijo mensual por administración de los otros parqueaderos del aeropuerto en función de un canon mensual.
- (3) Corresponde a ingresos por servicios de administración de parqueaderos a Inmobiliaria Santa Anita y Edificio Centro de Parques.

23. Costo de ventas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el costo de ventas fue como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Venta Quiport (1)	355.169	
Venta de equipos	83.596	
Otros	182.070	928
Total	620.835	928

- (1) Corresponde a la inversión en equipos, obra civil, instalaciones eléctricas y demás realizados en los parqueaderos de Corporación Quiport.

24. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Gastos administrativos:</u>		
Personal	338.753	255.048
Honorarios	173.699	136.662
Mantenimiento y reparaciones	42.739	101.305
Servicios generales	106.841	106.159
Gastos de viaje	16.449	16.421
15% participación trabajadores	25.588	11.663
Otros	89.637	59.013
Total gastos administrativos	793.706	686.271
<u>Gastos de ventas:</u>		
Personal	994.061	800.967
Arriendos	824.146	694.565
Servicios generales	355.135	569.842
Mantenimiento y reparaciones	37.031	26.523
Seguros	17.648	17.432
Honorarios	6.869	680
Gastos inversiones	406.969	
Otros	424.189	
Total gastos de venta	3.066.048	2.110.009

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

25. Contratos

Contrato de Fideicomiso

La Compañía Urbapark constituye un fideicomiso mercantil de garantía y de administración de flujos y pagos de obligaciones mantenidas por la Compañía.

Los bienes fideicomitidos se consideran a los flujos correspondientes al derecho de cobro que tiene la constituyente, derivado de los contratos de arrendamiento de estacionamientos, así como los demás bienes (equipos de los distintos estacionamientos administrados por la compañía), recursos o derechos que la constituyente transfiere al patrimonio autónomo que se constituye.

26. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de nuestro informe 22 de mayo del 2014, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

27. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.