

# **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

**Estados financieros separados al y por el año terminado el 31 de  
diciembre de 2017 e informe de auditores independientes**

# Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados separados de situación financiera

Estados separados del resultado integral

Estados separados de cambios en el patrimonio

Estados separados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaraciones de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas contables
6. Riesgos de instrumentos financieros
7. Instrumentos financieros y mediciones a valor razonable
8. Políticas y procedimientos de administración de capital
9. Ingresos de actividades ordinarias
10. Otros ingresos
11. Costos y gastos
12. Efectivo en caja y bancos
13. Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar
14. Mobiliario, equipos, y vehículos, neto
15. Propiedades en playas de estacionamiento, neto
16. Inversiones en subsidiarias
17. Otros activos
18. Obligaciones bancarias
19. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar
20. Pasivos por impuestos corrientes
21. Obligaciones laborales por pagar
22. Impuesto a la renta
23. Obligación por beneficio definidos
24. Patrimonio de los accionistas
25. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas
26. Compromisos
27. Reclasificaciones
28. Eventos subsecuentes
29. Autorización de los estados financieros separados

## Signos utilizados:

US\$

Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera

OBD

Obligaciones por beneficios definidos



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana  
Edificio Sassari of 6a y 6b  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla 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](http://www.grantthornton.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas:  
**Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.** que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados separados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.** al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Bases de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros separados en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

## **Responsabilidades de la administración de la entidad con respecto a los estados financieros separados**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros separados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitimos la opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.** al 31 de diciembre de 2017.

Abril, 13 de 2018  
Quito, Ecuador



María de los Ángeles  
CPA No. 22.120

*Grant Thornton Dtrag Ecuador Cia. Ltda.*

RNAE No. 322

# Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

## Estados separados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2017	2016
<b>Activos</b>			
<b>Corriente</b>			
Efectivo en caja y bancos	12	140.585	60.787
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	13	505.137	158.241
Gastos pagados por anticipado		36.393	30.483
Otros activos	15	40.891	87.767
Activos por impuestos		13.165	
<b>Total activo corriente</b>		<b>736.171</b>	<b>337.278</b>
<b>No Corriente</b>			
Mobiliario, equipos y vehículos, neto	15	25.375	32.943
Propiedades en playas de estacionamientos, neto	17	1.093.758	859.503
Activos intangibles de vida definida, neto		21.795	26.679
Inversiones en subsidiarias	16	477.187	293.079
Activos por impuestos diferidos	22 (c)	76.795	48.195
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1.694.910</b>	<b>1.260.399</b>
<b>Total activos</b>		<b>2.431.081</b>	<b>1.597.677</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Corriente</b>			
Obligaciones bancarias	18	561.644	198.494
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	19	372.529	257.851
Pasivos por impuestos	20	43.029	53.473
Obligaciones laborales por pagar	21	249.489	224.823
Cuentas por pagar - partes relacionadas	25	275.451	150.597
Ingresos diferidos		28.838	21.252
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.530.980</b>	<b>906.490</b>
<b>No Corriente</b>			
Obligaciones bancarias a largo plazo	18	181.154	46.541
Obligación por beneficio definidos	23	192.238	132.703
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>373.392</b>	<b>179.244</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital		350.000	350.000
Reservas		215.819	198.906
Otro resultado integral acumulado		(23.017)	(12.025)
Resultados acumulados		(16.093)	(24.938)
<b>Total patrimonio</b>	24	<b>526.709</b>	<b>511.943</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>2.431.081</b>	<b>1.597.677</b>

Sr. Pablo Burbano de Lara Correa  
Gerente General

Sra. Mónica Calderón  
Contadora

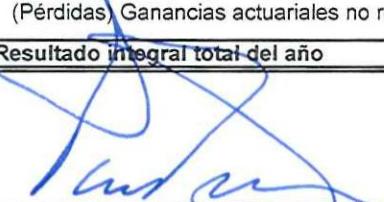
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 29 forman parte integral de los estados financieros separados

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

### Estados separados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,  
con cifras correspondientes del año que terminó el 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2017	2016
Ingresos ordinarios	9	5.585.668	5.216.508
Otros ingresos	10	48.293	111.359
<b>Total ingresos</b>		<b>5.633.961</b>	<b>5.327.867</b>
Costos y gastos			
Costos operacionales	11	(4.450.899)	(4.069.160)
Gastos administrativos	11	(1.063.664)	(1.081.084)
Gastos financieros	11	(70.639)	(68.149)
<b>Total costos y gastos</b>		<b>(5.585.202)</b>	<b>(5.218.393)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>48.759</b>	<b>109.474</b>
Impuesto a la renta	22 (a)	(23.003)	(41.254)
<b>Resultado neto del ejercicio</b>		<b>25.756</b>	<b>68.220</b>
Otro resultado integral:			
Partidas que no se clasificarán a resultados:			
(Pérdidas) Ganancias actariales no realizadas	23	(10.990)	9.783
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>14.766</b>	<b>78.003</b>

  
Sr. Pablo Burbano de Lara Correa  
Gerente General

  
Sra. Mónica Calderón  
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 29 forman parte integral de los estados financieros separados

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

### Estados separados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,

con cifras correspondientes del año que terminó el 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Nota	Capital social	Reservas		Otro resultado integral acumulado		Resultados acumulados		Total resultados acumulados	Total patrimonio
		Reserva legal	Reserva facultativa	(Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	Resultados acumulados por adopción de IFRS por primera vez	Resultados acumulados	Résultado neto		
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015 reestructurados</b>									
	350.000	33.319	94.254	(21.808)	(31.895)	(51.308)	61.378	(21.825)	433.940
Apropiación de reserva legal y facultativa									
		7.134	64.199	9.783	(9.955)	(61.378)	(71.333)	66.220	76.003
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>									
	350.000	40.453	158.453	(12.025)	(31.895)	(61.263)	68.220	(24.938)	511.943
Apropiación de reserva legal y facultativa									
		6.822	61.398 (51.308)				(68.220)	(68.220)	
Compensación de pérdidas									
					(10.590)	51.308	51.308	25.756	14.766
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>									
	24	350.000	47.275	168.543	(23.015)	(31.895)	(9.955)	25.756	526.709

Sra. Mónica Cádiz  
Contadora

Sr. Pablo Burdano de Lara Correa  
Gerente General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 29 forman parte integral de los estados financieros separados

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

### Estados separados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,  
con cifras correspondientes del año que terminó el 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujo originado por actividades de operación</b>		
Efectivo provisto por clientes	5.444.391	5.647.766
Efectivo utilizado en proveedores, empleados y otros	(5.250.447)	(4.857.993)
<b>Total efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>193.944</b>	<b>789.773</b>
<b>Flujo originado por actividades de inversión</b>		
Efectivo utilizado en mobiliario, equipos y vehículos, neto	(10.595)	(10.471)
Efectivo utilizado en propiedades en playas de estacionamiento en inmuebles arrendados	(526.269)	(125.611)
Efectivo utilizado en activos intangibles de vida definida	(15.791)	(17.111)
Efectivo utilizado en inversiones en subsidiarias	(184.108)	(200.000)
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(736.763)</b>	<b>(353.193)</b>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>		
Efectivo provisto por (utilizado en) obligaciones financieras	497.763	(308.205)
Efectivo provisto por (utilizado en) obligaciones con accionistas y partes relacionadas	124.854	(60.390)
<b>Total Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<b>622.617</b>	<b>(368.595)</b>
<b>Variación neta del efectivo en caja y bancos</b>	<b>79.798</b>	<b>67.985</b>
<b>Saldo inicial de efectivo en caja y bancos</b>	<b>60.787</b>	<b>(7.198)</b>
<b>Saldo final de efectivo en caja y bancos</b>	<b>140.585</b>	<b>60.787</b>

Sr. Pablo Burbano de Lara Correa  
Gerente General

Sra. Mónica Calderón  
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 29 forman parte integral de los estados financieros separados

# **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

## **Notas a los estados financieros separados**

**31 de diciembre de 2017**

Con cifras correspondientes para 2016  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### **1. Identificación de la Compañía**

**Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.** (en adelante "la Compañía"), es una compañía constituida en la ciudad de Quito - 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 6 de junio de 2007. 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 – Ecuador.

### **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.

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía opera 30 playas de estacionamientos en la ciudad de Quito (37 playas de estacionamientos en el 2016).

### **3. Declaración de cumplimiento con las NIIF**

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros separados adjuntos.

### **4. Cambios en políticas contables**

#### **a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2017 y relevantes para la Compañía**

A partir del 1 de enero de 2017 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual iniciado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

- Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7).
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12) (1).
- Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (modificación referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) (1).

*(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros separados adjuntos.*

A continuación, se presenta un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2017 y que han tenido efecto en los estados financieros separados de la Compañía:

- *Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)*

En el documento “Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)” se requiere que una entidad revele la información que permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los que proceden de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. Una forma de satisfacer este requerimiento es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación. Los cambios sobre los que se debe informar son los siguientes:

- cambios derivados de flujos de efectivo por financiación;
- cambios que surgen de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios;
- efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera;
- cambios en los valores razonables; y
- otros cambios.

La Compañía no ha generado cambios significativos de la adopción de esta modificación, sin embargo, por lo tanto, no se revela la conciliación mencionada.

**b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía**

A la fecha de autorización de estos estados financieros separados, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un detalle de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1).
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4) (1).
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- NIIF 16 Arrendamientos.
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) (1).
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28)
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1).
- CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias.
- Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40) (1).
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12).
- Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle (2).

- (1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros separados.*
- (2) *A la fecha de la fecha de autorización de los presentes estados financieros separados para su publicación, no existía una traducción al español oficial de este documento*

A continuación, se presenta un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor y que se estima tendrán efecto en la Compañía, pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. A pesar de que el IASB siempre había pensado que la NIIF 9 reemplazaría a la NIC 39 en su totalidad, en respuesta a las solicitudes de las partes interesadas de que la contabilidad de los instrumentos financieros debía mejorarse rápidamente, el IASB dividió su proyecto en sustitución de la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el IASB finalizó cada fase, emitió capítulos de la NIIF 9 que reemplazaron los requisitos correspondientes de la NIC 39.

Finalmente, en julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- un modelo para clasificar activos financieros basado en (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;
- un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral – en lugar de incluirlas en resultados – de aquellas ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;
- un único modelo de deterioro para activos financieros – distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados – basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y,
- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

Se debe destacar que:

- los requisitos de la NIIF 9 sobre el riesgo de crédito propio en relación con pasivos financieros pueden aplicarse anticipadamente sin que se aplique ninguna otra parte de la NIIF 9; y,
  - una entidad que aplica la NIIF 9 puede elegir (como opción de política contable) continuar aplicando los requisitos de contabilidad de cobertura en la NIC 39 para todas las relaciones de cobertura.
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
- 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3) determinar el precio de la transacción;
- 4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y,
- 5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

El 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda a la NIIF 15 clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios. Las clarificaciones de este documento se refieren a los siguientes aspectos:

- identificación de una obligación de desempeño (el compromiso de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- determinación de si una empresa es un principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para que el bien o servicio sea proporcionado); y,
- determinación de si el ingreso de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15. Las modificaciones tienen la misma fecha de aplicación obligatoria que la Norma (1 de enero de 2018).

### **- NIIF 16 Arrendamientos**

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es la consideración de todos los contratos de arrendamientos (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
  - reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y,
  - reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento; y,
- en momentos posteriores, la arrendataria:
  - reconocerá el gasto por amortización del activo; y,
  - reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando estos dos tipos de arrendamientos de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

### **- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28)**

En septiembre de 2014, el IASB aprobó el documento “Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28)”. Por medio de esta enmienda se incorporan los siguientes cambios:

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

- Si una controladora pierde el control de una subsidiaria que no contiene un negocio, como se define en la NIIF 3, como resultado de una transacción que involucra una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida.
- La ganancia o pérdida que procede de la transacción (incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral que se reclasificaría al resultado del periodo) se reconocerá en el resultado del periodo de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.
- La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto. Además, si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del periodo solo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.
- La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.
- Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la NIIF 9, la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del periodo de la controladora.

A través de un documento emitido por el IASB en diciembre de 2015, se determinó que una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir de una fecha a fijar por el IASB. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias

La CINIIF 23 "La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias" fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
  - los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
  - cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y,
  - cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.
- *Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28)*

El documento “Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28)” fue emitido por el IASB en octubre de 2017. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 a los períodos anuales sobre los que se informa que comenzaran a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho. La entidad puede re-expresar periodos anteriores solo si es posible hacerlo sin el uso del razonamiento en retrospectiva.

En concreto, se requiere que una entidad aplique también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

Al aplicar la NIIF 9, la entidad no tendrá en cuenta los ajustes a los importes en libros de las participaciones de largo plazo que surgen de la aplicación de la NIC 28.

- *Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12)*

Estas modificaciones incluyen:

- Eliminación de las exenciones a corto plazo para los que adoptan por primera vez; se eliminan algunas exenciones a corto plazo y los párrafos relacionados con la fecha de vigencia de la NIIF 1 porque estas exenciones ya no son aplicables.
  - Medición de una asociada o negocio conjunto a valor razonable: se aclara que las entidades que pueden optar por medir las inversiones en negocios conjuntos y asociadas a valor razonable con cambios en resultados harán esta elección por separado, para cada asociada o negocio conjunto
- *Annual improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle*

Este documento establece modificaciones a distintas Normas NIIF. Las “mejoras anuales” proporcionan un mecanismo para tratar eficientemente una colección de modificaciones menores a las Normas NIIF.

# **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

Una entidad aplicará cada una de las modificaciones para los períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Este documento introduce modificaciones de acuerdo con la siguiente tabla:

Norma	Tema de la modificación
NIIIF 3 Combinaciones de Negocios	Participaciones previamente mantenidas en una operación conjunta.
NIIIF 11 Acuerdos Conjuntos	
NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos realizados sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio (a).
NIC 23 Costos por Préstamos	Costos de préstamos susceptibles de capitalización.

(a) Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias resultaron en modificaciones a los Fundamentos de las Conclusiones sobre la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación. Estas enmiendas se establecen en la misma sección de este documento que las enmiendas a la NIC 12.

La administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos de estas mejoras y estima que los mismos no serán significativos dentro de los estados financieros separados, por lo que prevé adoptar las modificaciones en las fechas establecidas como de adopción obligatoria para cada una de ellas, según corresponda.

## **5. Políticas contables**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros separados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

### **a) Bases de medición**

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los beneficios post empleo que se registran al valor presente de las obligaciones futuras por beneficios definidos, a través de estudios actuariales practicados por un perito independiente debidamente calificado.

### **b) Moneda funcional y de presentación**

Las cifras presentadas en los estados financieros separados de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

El dólar de los Estados Unidos de América (EUA) fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los EUA es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros separados se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

### **c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores**

La preparación de estados financieros separados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración 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 por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros separados:

#### *Vida útil de mobiliario, equipos y vehículos: y, propiedades en playas de estacionamientos*

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.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de equipos, mobiliario y vehículos; y, propiedades en playas de estacionamientos

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

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

La estimación de la Administración para el cálculo de la Obligación por Beneficios Definidos (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.

### *Pérdidas por deterioro de activos no financieros*

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 vehículos; y, propiedades en playas de estacionamientos, 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.

### **d) Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, 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.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **e) Ingresos de actividades ordinarias**

La Compañía opera playas de estacionamiento en inmuebles arrendados y administra playas de estacionamiento de terceros. Los ingresos por estacionamientos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por la prestación de los servicios en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía.

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad y se prestan los servicios directamente a los clientes o cuando se presta el servicio al propietario de la playa de estacionamiento. Cuando la Compañía actúa como agente de cobranza del servicio de estacionamiento, la comisión o el canon mensual, se reconoce como ingreso.

### **f) Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, 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.

### **g) Mobiliario, equipos y vehículos; y, propiedades en playas de estacionamientos, neto**

Son reconocidos como mobiliario, equipos y vehículos; y, propiedades en playas de estacionamientos, aquellos bienes que se usan en la prestación de los servicios o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un período. Se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) o el costo de construcción después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluye 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. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra prestación entregada para adquirir el activo.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes del activo fijo se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se puedan medir confiablemente, caso contrario se imputan a resultados. Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados al mobiliario, equipos y vehículos se imputan a resultados, en el período en que éstos de incurren.

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.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja del mobiliario, equipos y vehículos; y, propiedades en playas de estacionamientos se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados de la Compañía.

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 período 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 activos:

	<b>Mobiliario, equipos y vehículos</b>	<b>Propiedades en playas de estacionamientos</b>
Muebles y equipos	10 años	
Instalaciones	3 años	
Equipos de computación	3 años	
Vehículos	5 años	
Equipos para montaje de estacionamientos		3-5 años (*)
Parqueaderos en inmuebles arrendados		(**)

(\*) Los equipos destinados al montaje de las playas de estacionamientos no se deprecian hasta que se encuentran en condiciones de operación son depreciadas en un plazo entre 3 y 5 años.

(\*\*) Las inversiones en la construcción y acondicionamiento de parqueaderos en inmuebles arrendados de acuerdo al plazo del contrato según lo estimado por la administración.

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.

### **h) Activos intangibles de vida definida, neto**

Los activos intangibles de vida definida son aquellos activos no monetarios sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, ya sea porque son separables o bien porque provienen de un derecho legal o contractual. La Compañía registra como intangibles aquellos activos cuyo costo puede medirse en forma fiable y de los cuales espera obtener beneficios económicos futuros.

Los activos intangibles de vida definida representan programas informáticos. Están contabilizados al costo histórico menos la amortización acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro identificada.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

El costo de los activos intangibles comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluye los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la adquisición del intangible.

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas de cómputo se reconocen como gastos cuando se incurren.

Un activo intangible de vida definida se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. La ganancia o pérdida resultante de la baja en libros de un activo intangible es determinada por la diferencia entre el precio de venta y el importe en libros del activo y se reconoce en los resultados del periodo.

La amortización se calcula por el método de línea recta a razón de una tasa del 33% anual, sobre el costo del activo intangible y se registra con cargo a los resultados del período.

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

### **i) Deterioro de activos de larga duración**

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros separados analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

### **j) Instrumentos financieros**

#### **Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

#### **Clasificación de los instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado separado del resultado integral: comprende principalmente al efectivo en caja y bancos.
- Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar: comprende créditos por ventas y otras cuentas por cobrar.
- Pasivos financieros: comprende préstamos bancarios, deudas comerciales y otras deudas.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y de reconocidos a la fecha de la transacción.

### **Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación.

i) Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos está compuesto por las disponibilidades en caja y por los depósitos monetarios que se mantiene en bancos. Los activos registrados en el efectivo en caja y bancos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar - comerciales 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 por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se presentan neto de la provisión para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperación al cierre de los respectivos períodos reportados sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas por cobrar - comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía representan préstamos bancarios, cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar.

Las políticas contables sobre el reconocimiento y la valuación de los pasivos financieros se revelan en las notas 5 (l) (m).

# **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

## **Deterioro de los activos financieros**

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida"), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado separado del resultado integral. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

## **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado separado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **k) Inversiones en subsidiarias**

Las subsidiarias son entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirla.

### **l) Obligaciones bancarias**

Las obligaciones bancarias se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posterior al reconocimiento inicial, se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los intereses devengados se presentan en el estado separado del resultado integral bajo el rubro de gastos financieros.

### **m) Cuentas por pagar - comerciales**

Las cuentas por pagar - comerciales representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

### **n) Beneficios a los empleados**

#### **Beneficios a los empleados a corto plazo**

La Compañía otorga beneficios a corto plazo a sus empleados como parte de sus políticas de compensación y retención del personal. Están contabilizados a una base no descontada, puesto que son cancelados antes de 12 meses y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

#### **Participación a los empleados en las utilidades**

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, la Compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio. Se reconoce en los resultados del período en el cual se devenga.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### Gratificación por beneficios sociales

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones por beneficios sociales y su correspondiente pasivo sobre las bases de las respectivas disposiciones laborales vigentes en el Ecuador. Las gratificaciones corresponden a lo siguiente:

- **Décimo tercer sueldo.** - o bono navideño, es un beneficio que reciben los trabajadores bajo relación de dependencia y corresponde a una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario. Los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de las remuneraciones que perciban durante el año calendario.
- **Décimo cuarto sueldo.** - o bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el artículo 115 del Código del Trabajo. Y consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago.
- **Fondo de reserva.** - beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.
- **Aporte patronal al IESS.** - es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.

### Descanso vacacional

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 período 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.

### **Beneficios post - empleo y por terminación**

La Compañía proporciona beneficios posteriores al empleo mediante planes de beneficios definidos establecidos de acuerdo a las leyes laborales del Ecuador. La obligación legal de los beneficios permanece con la Compañía.

Compañía tiene los siguientes planes por beneficios definidos:

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

En los planes de prestación definida de la Compañía, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia a factores como: índice de expectativa de vida, el tiempo de servicio del empleado y el salario, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado entre veinte o veinticinco años o más años dentro de la Compañía de manera continuada o ininterrumpida, de conformidad con las disposiciones del Código de Trabajo

Además, el Código del Trabajo también establece que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

El pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio reconocido en el estado separado de situación financiera es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de reporte sin considerar el valor razonable de los activos del plan, ya que la Compañía no mantiene activos relacionados con el plan existente.

La administración de la Compañía estima la OBD anualmente con la ayuda de actuarios 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 a partir del 1 de enero de 2016 y conforme a lo establecido en las Modificaciones a la NIC 19, se determinan al cierre del año con referencia a la tasa de rendimiento para los bonos corporativos de alta calidad emitidos en dólares americanos, debido a que la moneda y el plazo de los bonos empresariales son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo que mantiene la Compañía.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el período se reconocen en el patrimonio - otro resultado integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. El efecto del costo laboral del servicio actual y los gastos financieros por beneficios definidos se incluye en gastos de personal.

### Beneficios por 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.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación 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.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **o) 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 e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos 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 dichas partidas.

#### **i) Impuesto corriente**

El impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas a la fecha del estado separado de situación financiera, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar.

El impuesto a la renta corriente se calcula en base a las tasas fiscales que han sido promulgadas al cierre del período de reporte.

#### **ii) Impuesto diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales 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 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 balance 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 impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra las cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos y 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

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

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 separados como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía considera que no existen diferencias temporales que amerite el reconocimiento de impuestos diferidos.

### **p) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operaciones futuras. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia solo se confirmará por eventos futuros o su monto no se puede medir confiablemente.

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. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

En aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

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

### **q) Capital social, reservas y resultados acumulados**

El estado separado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, reserva legal y facultativa, el otro resultado integral y los resultados acumulados.

El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

### **Otro resultado integral – ganancias (pérdidas) actuariales por remediciones del pasivo por beneficios definidos**

Comprende las pérdidas y/o ganancias actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros de los beneficios definidos (véase nota 23).

### **Resultados acumulados y restricciones a las utilidades**

Los resultados acumulados incluyen todas las utilidades actuales y de años anteriores.

#### Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

#### Reserva facultativa

Se forman en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los accionistas de la Compañía.

#### Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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 acreedor de la cuenta de resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que excede al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### Resultados acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. A partir de mayo de 2015, las Compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen en "pasivos corrientes" cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en Junta General de Accionistas previo a la fecha de reporte.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **r) Arrendamientos operativos**

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 separado del resultado integral sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

### **s) Costos por préstamos**

Los costos por préstamos se cargan a resultados en el periodo en el cual se incurren, debido a que no son directamente atribuibles a la adquisición o producción de un activo calificable, y se reportan dentro de los gastos financieros.

### **t) Saldos y transacciones en moneda extranjera**

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional de la entidad, utilizando los tipos de cambio prevalecientes en las fechas de las operaciones (tipo de cambio spot). Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones y de la valuación de las partidas monetarias al tipo de cambio de cierre de año, se reconocen en los resultados del período.

### **u) Estado separado de flujos de efectivo**

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

**Efectivo en caja y bancos:** el efectivo en caja y bancos está compuesto por la disponibilidad en caja y por los depósitos monetarios que se mantiene en bancos. Los activos registrados en el efectivo en caja y bancos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

En el estado separado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Para propósitos del estado separado de flujos de efectivo, el efectivo en caja y bancos es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

**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 financiación.

**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 en caja y bancos.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

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

### **v) Clasificación de saldos de activos y pasivos en corriente y no corriente**

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

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no está 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 clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

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

Todos los demás pasivos son 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 en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

### **w) Estado separado del resultado integral**

El estado separado del resultado integral del periodo fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado financiero separado.

La NIC 1 requiere que las partidas del otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio; y, (b) las partidas que pueden ser reclasificadas en el futuro al resultado del periodo cuando se cumplan determinadas condiciones.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de costos y gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su naturaleza.

### **6. Riesgo de instrumentos financieros**

#### **a) Objetivos y políticas de administración del riesgo**

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la alta Gerencia, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros. Las inversiones se gestionan para generar retornos duraderos.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

#### **b) Factores de riesgo financiero**

##### **i) Análisis del riesgo de mercado**

Comercialmente la Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia debido a los espacios públicos y privados utilizados como parqueaderos; sin embargo, los mismos son mitigados con la fidelización de los clientes considerando la seguridad y servicio al cliente.

Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés, precios de los equipos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos de efectivo y/o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La Administración de estos riesgos es efectuado por la gerencia de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

###### **- Sensibilidad de la tasa de interés**

La estructura de financiamiento de la Compañía está sustentada principalmente con el financiamiento a través del sector financiero. Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros de la Compañía expuestos al riesgo de tasa de interés corresponden al endeudamiento a largo plazo.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

La Administración es adversa a la exposición al riesgo de sus flujos de efectivo por lo que la política de la Compañía contempla mantener su endeudamiento con instituciones financieras a tasas de interés fijas.

### **- Sensibilidad del precio de los equipos**

La Compañía está expuesta al riesgo de precios considerando que existen variaciones en los precios correspondientes a la oferta y demanda de los mismos, dichos precios no han sufrido incrementos importantes en los últimos años puesto que la Compañía realiza negociaciones con sus principales proveedores que le permiten mantener precios estables.

### **- Riesgo de tipos de cambio**

El riesgo de tipos de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio ya que mantiene transacciones con su proveedor de equipos en euros; sin embargo, la fluctuación no es significativa al momento de la adquisición como su pago.

### **ii) Análisis del riesgo de crédito**

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía, generando posibles pérdidas. La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, cuentas por cobrar a clientes. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja en bancos	140.585	60.787
Cuentas por cobrar-comerciales y otras cuentas por cobrar	518.302	158.241

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartes como compañías relacionadas y empleados, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración de la Compañía considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

La Compañía mantiene en el 2017 un 48% del total de las cuentas por cobrar comerciales como vencidas (85% en el 2016), debido a que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento, pero que se consideran recuperables. El análisis de la antigüedad de estas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Por vencer	184.930	16.251
Menos de tres meses	54.426	66.558
De tres meses a menos de seis meses	44.539	2.334
De seis meses a menos de 12 meses	4.170	1.621
Más de un año	10.988	22.720
<b>Total</b>	<b>299.053</b>	<b>109.483</b>

En relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la Compañía no está expuesta a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar están conformadas por saldos pendientes de cobro de 108 clientes en el año 2017 (156 clientes en el año 2016). Con base en la información histórica de los clientes y las condiciones del mercado, la gerencia considera a la calidad de crédito de las cuentas por cobrar que no están vencidas o deterioradas, como buena.

El riesgo crediticio para efectivo en caja y bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son bancos de reputación con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independiente como se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pichicha C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional (1)	AAA-	AAA-

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating PCR Pacific S. A.

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

### iii) Análisis del riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables. La estrategia financiera de la Compañía busca mantener recursos financieros adecuados y accesos a liquidez adicional.

La gerencia mantiene suficiente efectivo para financiar niveles de operación normales y cree que la Compañía tiene acceso apropiado al mercado para necesidades de capital de trabajo de corto plazo.

El financiamiento para las necesidades de liquidez se protege mediante un monto adecuado de líneas de crédito con instituciones financieras de primera línea, crédito a partes relacionadas y mediante la capacidad de generación de ingresos por la prestación de los servicios.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal como se resume a continuación:

	2017				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones bancarias		71.561	490.083	181.154	742.798
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	372.529				372.529
Cuentas por pagar – partes relacionadas	275.451				275.451

	2016				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones bancarias		99.247	99.247	46.541	245.035
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	390.554				390.554
Cuentas por pagar – partes relacionadas	150.597				150.597

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

### iv) Análisis del 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.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones 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 organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

## 7. Instrumentos financieros y mediciones a valor razonable

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo;

### a) Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de diciembre de 2017	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado separado del resultado integral	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
<b>Activos según estado separado de situación financiera:</b>			
Efectivo en caja y bancos	140.585	140.585	
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar		505.137	505.137
<b>Total</b>	<b>140.585</b>	<b>505.137</b>	<b>645.722</b>

Al 31 de diciembre de 2017	Otros pasivos financieros
<b>Pasivos según estado separado de situación financiera:</b>	
Obligaciones bancarias	742.398
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	372.529
Cuentas por pagar – relacionadas	275.451
<b>Total</b>	<b>1.390.378</b>

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Al 31 de diciembre de 2016	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado separado del resultado integral	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
<b>Activos según estado separado de situación financiera:</b>			
Efectivo en caja y bancos	60.787		60.787
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar		158.241	158.241
<b>Total</b>	<b>60.787</b>	<b>158.241</b>	<b>219.028</b>
Al 31 de diciembre de 2016	Otros pasivos financieros		
<b>Pasivos según estado separado de situación financiera:</b>			
Obligaciones bancarias	245.035		
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	257.851		
Cuentas por pagar – relacionadas	150.597		
<b>Total</b>	<b>653.484</b>		

### b) Medición a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado separado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

La siguiente tabla muestra los Niveles de la jerarquía de los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable de manera recurrente:

	2017	2016
	Nivel 1	Nivel 1
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	140.585	60.787

En los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

### **c) Estimación del valor razonable**

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en el estado separado del resultado integral son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo que expiran en menos de noventa días desde el día de la medición, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

Los valores razonables de los deudores por créditos de ventas y cuentas por pagar – comerciales corresponden a los mismos valores reflejados contablemente en los estados financieros separados, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de término normal de crédito.

Las obligaciones en valores emitidas y las deudas bancarias comprenden principalmente deuda a tasa de interés fija con una porción a corto plazo donde los intereses ya han sido fijados. Son clasificadas bajo obligaciones en valores emitidas y préstamos bancarios y medidas a su valor contable. La Compañía estima que el valor razonable de sus principales pasivos financieros es aproximadamente el 100% de su valor contable incluyendo los intereses devengados en el 2017 y 2016.

### **Instrumentos financieros derivados**

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

# **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

## **Valor razonable de activos no financieros**

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

## **8. Políticas y procedimientos de administración de capital**

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a los accionistas

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera commensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total, de recursos ajenos (1)	1.390.778	653.483
Menos: Efectivo en caja y bancos	140.585	60.787
Deuda neta	1.250.193	592.696
Total, de patrimonio neto	526.709	511.943
Capital total (2)	1.776.902	1.104.639
<b>Ratio de apalancamiento (3)</b>	<b>70%</b>	<b>54%</b>

- (1) Comprenden los pasivos con instituciones financieras, proveedores y otras cuentas por pagar.
- (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
- (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

## **9. Ingresos de actividades ordinarias**

El detalle de los ingresos por actividades ordinarias por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Parqueaderos (1)	4.308.549	4.303.588
Operaciones (2)	932.190	670.352
Administración (3)	158.392	79.666
Parqueaderos en eventos (4)	64.574	87.819
Venta de equipos	54.165	1.386
Otros	67.798	73.697
<b>Total</b>	<b>5.585.668</b>	<b>5.216.508</b>

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

- (1) Corresponde a la recaudación de las tarifas por hora o fracción por el uso de los parqueaderos en las diferentes playas de estacionamientos, que se encuentran localizadas en inmuebles arrendados, para el año 2017 se incrementó la venta de parqueadero on-line llamado Urbapass.
- (2) Corresponde principalmente a los ingresos originados del contrato suscrito con la Corporación Quiport S.A. para la construcción de los parqueaderos de empleados, incluye la inversión en la dotación de equipos y administración del mismo (véase nota 26-d).
- (3) Corresponde a ingresos por servicios de administración de parqueaderos principalmente City Parking S.A. (véase nota 25)
- (4) Corresponde a una línea comercial en donde se presta el servicio de valet parking para eventos sociales.

### **10. Otros ingresos**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los otros ingresos es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Varios	44.007	64.322
Recuperación de siniestros	4.286	47.037
<b>Total</b>	<b>48.293</b>	<b>111.359</b>

### **11. Costos y gastos**

El detalle de los costos y gastos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Costos operacionales:</u></b>		
Arriendos (nota 26-a)	2.081.500	1.854.347
Personal	1.380.186	1.302.897
Depreciación de inversiones (nota 15)	262.608	331.817
Participación concesión (nota 26-e)	118.622	134.208
Servicios generales	180.913	119.737
Tickets y rollos	110.699	115.887
Seguros	61.293	106.324
Mantenimiento y reparaciones	56.045	52.160
Costo de ventas (1)	125.639	7.478
Otros	73.394	44.305
<b>Total</b>	<b>4.450.899</b>	<b>4.069.160</b>

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

### Gastos administrativos:

Personal	525.941	520.359
Honorarios	247.981	237.656
Servicios generales	176.912	158.235
Depreciación y otras amortizaciones	40.413	47.001
Mantenimiento y reparaciones	12.165	23.625
Gastos de viaje	25.754	42.752
Participación trabajadores (nota 21)	8.605	19.319
Otros	25.893	32.137
<b>Total</b>	<b>1.063.664</b>	<b>1.081.084</b>

### Gastos financieros:

Interés obligaciones bancarias	61.758	60.850
Otros gastos	8.881	7.299
<b>Total</b>	<b>70.639</b>	<b>68.149</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía realizo trabajos de estructuras en el parqueadero de Corporación Quiport S.A.

## 12. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo del efectivo en caja y bancos se detalla como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	34.841	33.333
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco Pichincha C.A.	59.111	21.812
Banco Internacional S.A.	46.405	4.404
<u>Efectivo en bancos euros:</u>		
Banco Pichincha C.A. E	228	1.238
<b>Total</b>	<b>140.585</b>	<b>60.787</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo del efectivo en caja y bancos mantiene restricción para el uso de fondos propios por US\$ 7.878 y US\$ 14.316, respectivamente y que se mantienen en el Banco del Pichincha C.A., Estos fondos son administrados por el Fideicomiso Mercantil Urbapark y que sirve para cancelar las obligaciones que se mantienen con el Banco Pichincha C.A. (véase nota 26-c).

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

### 13. Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Cuentas por cobrar clientes (2)	228.301	89.770
Compañías relacionadas (nota 25)	70.752	19.713
Menos: provisión por deterioro (1)	(10.988)	(21.856)
	288.065	87.627
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas (nota 25).	193.908	69.839
Reclamos a seguros	10.783	
Préstamos a empleados	3.994	748
Otras	8.387	27
	217.072	70.614
<b>Total</b>	<b>505.137</b>	<b>158.241</b>

La Compañía otorga a sus clientes un plazo de crédito de hasta 60 días. Al 31 de diciembre de 2017, el 80% del saldo de las cuentas por cobrar - clientes está concentrado en 19 clientes (en el 2016, el 80% de la cartera se encontraba concentrado en 19 clientes).

- (1) El movimiento de la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	21.856	21.711
Gasto del año		145
Bajas	(10.868)	
<b>Saldo al final de año</b>	<b>10.988</b>	<b>21.856</b>

### 14. Mobiliario, equipos y vehículos, neto

El detalle y movimiento del mobiliario, equipos y vehículos, neto al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017				
	Saldos al 31/12/2016	Adiciones	Bajas	Deprecia- ción	Saldos al 31/12/2017
<b>Costo:</b>					
Equipo de computación	46.436	10.595	(23.948)	-	33.083
Muebles y equipos de oficina	26.574	-	-	-	26.574
<b>Total, costo</b>	<b>73.010</b>	<b>10.595</b>	<b>(23.948)</b>	<b>-</b>	<b>59.657</b>
Depreciación acumulada	(40.067)	-	23.418	(17.633)	(34.282)
<b>Total</b>	<b>32.943</b>	<b>10.595</b>	<b>(530)</b>	<b>(17.633)</b>	<b>25.375</b>

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

	2016					
	Saldos al 31/12/2015	Adiciones	Bajas	Reclasifi- cación	Depreci- ación	Saldos al 31/12/2016
<b>Costo:</b>						
Equipo de computación	65.256	4.817	(23.637)	-	-	46.436
Muebles y equipos de oficina	20.920	4.394	-	1.260	-	26.574
Vehículos	89.268	-	(89.268)	-	-	-
<b>Total, costo</b>	<b>175.444</b>	<b>9.211</b>	<b>(112.905)</b>	<b>1.260</b>	<b>-</b>	<b>73.010</b>
Depreciación acumulada	(117.927)	-	111.873	-	(34.013)	(40.067)
<b>Total</b>	<b>57.517</b>	<b>9.211</b>	<b>(1.032)</b>	<b>1.260</b>	<b>(34.013)</b>	<b>32.943</b>

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las propiedades de inversión, neto se registra dentro de los gastos administrativos.

### 15. Propiedades en playas de estacionamientos, neto

El detalle y movimiento de las propiedades en playas de estacionamientos, neto al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017					
	Saldo inicial	Adiciones	Reclasificación	Otros gastos	Bajas	Saldo final
<b>No depreciable:</b>						
Equipos para montaje de estacionamientos (1)	197.199	13.020	(34.961)	(617)	-	174.641
Preoperativos (2)		418.453				418.453
<b>Depreciable:</b>						
Parqueaderos en instalaciones arrendadas (3)	1.296.469	94.796	48.875	47	(157.974)	1.282.213
	<b>1.493.668</b>	<b>526.269</b>	<b>13.914</b>	<b>(570)</b>	<b>(157.974)</b>	<b>1.875.307</b>
Depreciación acumulada	(634.165)	(262.610)	(13.914)	(28.834)	157.974	(781.549)
<b>Total</b>	<b>859.503</b>	<b>263.659</b>	<b>-</b>	<b>(29.404)</b>	<b>-</b>	<b>1.093.758</b>

	2016					
	Saldo inicial	Adiciones	Reclasificación	Otros gastos	Baja	Saldo Final
<b>No depreciable:</b>						
Equipos para montaje de estacionamientos (1)	223.611	5.382	(31.794)	-	-	197.199
<b>Depreciable:</b>						
Parqueaderos en instalaciones arrendadas (3)	1.894.917	120.228	31.794	(2.791)	(747.679)	1.296.469
	<b>2.118.528</b>	<b>125.610</b>	<b>(2.791)</b>	<b>(747.679)</b>	<b>(2.791)</b>	<b>1.493.668</b>
Depreciación acumulada	(1.050.028)	(331.816)	-	747.679	(634.165)	-
<b>Total</b>	<b>1.068.500</b>	<b>(206.206)</b>	<b>-</b>	<b>(2.791)</b>	<b>-</b>	<b>859.503</b>

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

- (1) Representa equipos Meypar que aún no se encuentran instalados ni en operación en las playas de estacionamiento.
- (2) Corresponde a los equipos Meypar que se encontraban en proceso de instalaciones en el centro comercial Mall del SOL
- (3) Representa equipos Meypar en operación, instalaciones eléctricas y obras civiles para acondicionar las playas de estacionamientos, de acuerdo a los requerimientos de la gerencia para la prestación de los servicios.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía para garantizar las obligaciones bancarias ha entregado en garantía los equipos que se encuentran instalados en los diferentes parqueaderos por el valor de US\$ 552.564, los cuales forman parte de los activos aportados al Fideicomiso Mercantil Urbapark (ver nota 26-c).

### **16. Inversiones en subsidiarias**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las inversiones en subsidiarias se conforma como sigue:

Compañía	2017		2016	
	Porcentaje de participación	Valor	Porcentaje de participación	Valor
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (1)	99%	317.287	98%	287.287
Controlparking S.A. (2)	83%	25.000	50%	5.000
City Parking Ecuador S.A. (3)	99%	9.900	99%	792
Consorcio Zona Azul (4)	51%	125.000		
<b>Total</b>		<b>477.187</b>		<b>293.079</b>

- (1) La Compañía al 31 de diciembre de 2017 tiene una participación del 99% equivalente a 54.010 acciones ordinarias pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada, con fecha 7 de junio de 2017, aumento el capital y participación a través de aportes futuras capitalizaciones por US\$ 30.000 y reserva facultativa por US\$ 5.000.

Tiene como objeto social la planificación, promoción, venta, compra, permuta, o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar, disponer, las propiedades.

- (2) Corresponde a la participación del 50% del capital accionario de Controlparking S.A., equivalente a 25.000 acciones ordinarias pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, con fecha 31 de mayo de 2017, aumento el capital y participación a través de aportes futuras capitalizaciones por US\$ 20.000.

Tiene como objeto social la venta y distribución de equipos electrónicos para parqueaderos. Además, puede comprar, vender, importar, exportar, consignar, distribuir y representar equipos electrónicos para parqueaderos.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

(3) Corresponde a la participación del 99% del capital accionario de City Parking Ecuador S.A., equivalente a 9.900 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, con fecha 31 de mayo de 2017 se realizó el aumento de capital a través de los aportes futuras capitalizaciones por US\$ 9.200 y US\$ 8.000 por capitalización de reservas facultativa ver.

La Compañía tiene como objeto social desarrollar soluciones de movilidad urbana y mejoramiento de la calidad de vida de las personas.

De acuerdo a lo dispuesto por la Norma Internacional de Información Financiera No.10, se presume que existe control cuando la controladora posee directa o indirectamente la mitad del poder de otra entidad, lo cual conlleva a que la Compañía consolide sus estados financieros con sus subsidiarias, de conformidad con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. A fecha de este informe la Compañía ha preparado estados financieros consolidados al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

(4) Corresponde a la participación del 51% de participación en el Consorcio Zona Azul, el Consorcio tiene como objeto el servicio automatizado para el cobro del uso del espacio Público en la Vía y Alquiler de equipo. El consorcio inicia sus operaciones en febrero de 2018. (véase nota 26-b)

De acuerdo a lo dispuesto por la Norma Internacional de Información Financiera No.24 Un participante en un negocio conjunto reconocerá su participación en un negocio conjunto como una inversión y contabilizará esa inversión utilizando el método de la participación.

### **17. Otros activos**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los otros activos principalmente se encuentran conformados por insumos de consumo de papel y tickets para parqueaderos que serán utilizados en las playas de estacionamiento por US\$40.891 (US\$87.767 en el año 2016), adicionalmente por anticipo futuras capitalizaciones por US\$ 59.108 entregadas a Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda., Controlparking S.A., City Parking Ecuador S.A. que fueron capitalizadas en el año 2017.

### **18. Obligaciones bancarias**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de las obligaciones bancarias es el siguiente:

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

<b>2017</b>						
<u>Institución</u>	<u>Operación</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Interés</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>
Banco del Pichincha (1)	227705400	11.614		9,74%	5/11/2015	25/4/2018
Banco del Pichincha (1)	271278900	25.557		9,10%	29/6/2017	24/6/2018
Banco del Pichincha (1)	280879300	69.220		8,95%	30/11/2017	25/11/2018
Banco del Pichincha (1)	282407000	35.822		8,95%	13/12/2017	8/12/2018
Banco del Pichincha (1)	282977500	100.000	100.000	8,95%	19/12/2017	9/12/2019
		<b>242.213</b>	<b>100.000</b>			
Banco Internacional (2)	80303086	8.799		8,20%	19/9/2016	13/3/2018
Banco Internacional (2)	80303163	26.123		8,80%	16/12/2016	9/6/2018
Banco Internacional (2)	80303195	34.574		8,95%	23/2/2017	17/8/2018
Banco Internacionai (2)	80303257	31.346		8,95%	29/5/2017	20/11/2018
Banco Internacional (2)	80303339	87.277	22.890	8,95%	1/9/2017	23/2/2019
Banco Internacional (2)	80303380	65.656	29.132	8,95%	13/11/2017	7/5/2019
Banco Internacional (2)	80303387	65.656	29.132	8,95%	21/11/2017	15/5/2019
		<b>319.431</b>	<b>81.154</b>			
<b>Total, obligaciones</b>		<b>561.644</b>	<b>181.154</b>			

<b>2016</b>						
<u>Institución</u>	<u>Operación</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Interés</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>
Banco del Pichincha (1)	2000264	12.952		9,74%	27/03/2014	11/03/2017
Banco del Pichincha (1)	2277054	34.897	11.614	7,17%	05/11/2015	25/04/2018
Banco del Pichincha (1)	251931500	47.357		8,55%	04/08/2016	30/07/2017
		<b>95.206</b>	<b>11.614</b>			
Banco Internacional (2)	80302902	21.091		9,76%	09/09/2015	29/08/2017
Banco Internacional (2)	80303086	33.320	8.805	8,95%	19/09/2016	13/03/2018
Banco Internacional (2)	80303163	48.877	26.123	8,95%	16/12/2016	09/06/2018
		<b>103.288</b>	<b>34.927</b>			
<b>Total, obligaciones</b>		<b>198.494</b>	<b>46.541</b>			

(1) Las obligaciones con el Banco del Pichincha C.A. se encuentran garantizadas mediante el Fideicomiso Mercantil Urbapark, el cual tiene como objetivo garantizar el pago de las obligaciones mantenidas por la Compañía (véase nota 26-c).

En adición, las obligaciones con el Banco del Pichincha se encuentran garantizados con avales personales del accionista.

(2) Las obligaciones con el Banco Internacional S.A. se encuentran garantizados con el bien inmueble de Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. así como con avales personales del accionista.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **19. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar – comerciales:		
Proveedores locales	275.896	252.976
Proveedores del exterior	9.319	3.432
Compañías relacionadas (nota 25)	86.744	
	371.959	256.408
Otras cuentas por pagar:		
Anticipos recibidos de clientes	570	1.443
	570	1.443
<b>Total</b>	<b>372.529</b>	<b>257.851</b>

Los saldos de las cuentas por pagar - comerciales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en función de sus vencimientos, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores por vencer	196.932	104.069
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	146.957	137.318
Proveedores vencidos mayores a 1 año	28.070	15.021
<b>Total</b>	<b>371.959</b>	<b>256.408</b>

### **20. Pasivos por impuestos corrientes**

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado (IVA)	20.374	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	17.475	15.875
Retenciones de IVA por pagar	25.398	17.078
Impuesto a la renta personal	156	146
<b>Total</b>	<b>43.029</b>	<b>53.473</b>

### **21. Obligaciones laborales por pagar**

El rubro de obligaciones laborales por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla a continuación:

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos por pagar	93.935	71.004
Vacaciones	62.001	64.057
IESS por pagar	38.590	30.461
Décimo cuarto sueldo	29.347	23.521
Décimo tercer sueldo	10.709	9.209
Participación a trabajadores (1)	9.100	19.556
Fondo de reserva	2.046	1.968
Otros	3.761	5.047
<b>Total</b>	<b>249.489</b>	<b>224.823</b>

A continuación, se presenta el movimiento por participación trabajadores

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	19.556	19.190
Provisión del año	8.605	19.319
Pagos efectuados	(19.061)	(18.953)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>9.100</b>	<b>19.556</b>

### **22. Impuesto a la renta**

#### **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 período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ganancia antes de la participación de los empleados en las utilidades	57.369	128.794
<b>Menos: 15% participación a trabajadores (nota 21)</b>	<b>(8.605)</b>	<b>(19.319)</b>
<b>Utilidad después de participación de trabajadores</b>	<b>48.764</b>	<b>109.475</b>
 <b>Menos: Ingresos exentos siniestros de seguros</b>	 <b>(3.840)</b>	 <b>(47.037)</b>
<b>Más: Gastos no deducibles</b>	<b>42.640</b>	<b>37.496</b>
<b>Más: Gastos no deducibles para la generación ingresos exentos</b>	<b>3.839</b>	<b>47.037</b>
<b>Base imponible</b>	<b>91.403</b>	<b>146.971</b>
 Impuesto a la renta causado 22%	 20.109	 32.334
<b>Anticipo mínimo calculado</b>	<b>38.338</b>	<b>41.254</b>
<b>Gasto de impuesto a la renta corriente: mayor entre el anticipo mínimo y el impuesto causado</b>	<b>38.338</b>	<b>41.254</b>
Deducción especial para anticipo	15.335	
<b>Gasto de impuesto a la renta corriente después de los anticipos</b>	<b>23.003</b>	<b>41.254</b>
 <b>Menos crédito tributario:</b>		
Retenciones de impuesto a la renta	99.798	89.449
<b>Crédito tributario e impuesto a la renta por pagar</b>	<b>(76.795)</b>	<b>(48.195)</b>

Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 22%. A la fecha de emisión de los estados financieros separados, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

Las normas tributarias exigen el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, lo que ocurrió para el ejercicio fiscal 2017 y 2016.

### b) Dividendos

Hasta el año 2010 los dividendos declarados o pagados a favor de accionistas nacionales o del exterior no se encontraban sujetos a retención alguna adicional. A partir del año 2011 los dividendos que son distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta y que están a cargo de los accionistas.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

La Administración opina que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2015. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra.

### **c) Activo por impuesto a la renta diferido**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo del activo por impuesto a la renta diferido de acuerdo a lo establecido por la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias", representa el crédito tributario de impuesto a la renta originado por las retenciones en la fuente efectuadas por los clientes a la Compañía, el cual es recuperable mediante la compensación con el impuesto a la renta causado del período corriente o de períodos futuros, o mediante reclamo previa presentación de la respectiva solicitud al Servicio de Rentas Internas.

El movimiento del activo por impuesto a la renta diferido al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	48.195	37.933
Impuesto a la renta del año	(23.003)	(41.254)
Retenciones de impuesto a la renta	51.603	46.176
Anticipo de impuesto a la renta	5.340	
<b>Total</b>	<b>76.795</b>	<b>48.195</b>

### **d) Revisión fiscal**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2015 al 2017.

### **e) Precios de transferencia**

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, debido a que las transacciones con compañías relacionadas locales y el proveedor del exterior no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

### f) Reforma tributaria

Mediante Segundo Suplemento del Registro Oficial No.150 de 29 de diciembre de 2017, se emitió la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera” mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y que eventualmente podrían aplicar a la Compañía:

#### i) Con relación al impuesto a la renta:

- Deducibilidad para efectos de determinación del impuesto a la renta de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales requeridos por el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores hayan sido deducibles o no.
- Se modifica la tarifa de impuesto a la renta de acuerdo con el siguiente detalle:

Tipo	Tarifa
Tarifa general	25%
Accionistas en paraísos fiscales	28%
Si no se presenta Anexo de accionistas o lo presenta incompleto	28%
Microempresas y exportadores habituales (1)	22%

(1) Son exportadores habituales, según el Art. 148 RLORTI, cuando: a) sus exportaciones netas sean  $\geq$  al 25% del total de sus ventas netas anuales del ejercicio fiscal anterior; y, b) realice por lo menos 6 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes períodos mensuales. En el caso de exportaciones de producción cíclica, se considerará por lo menos 3 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes períodos mensuales.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

- Sobre las operaciones de más de mil dólares de los Estados Unidos de América, se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago a efectos de la deducibilidad de impuesto a la renta.
- Se elimina la reserva en las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
- Solo podrán acogerse a la reducción de los 10 puntos porcentuales de Impuesto a la Renta, por concepto de Reinversión de Utilidades del Ejercicio, las sociedades exportadoras habituales, así como las se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.
- En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en alianza público privada (APP); deducibilidad de pagos por financiamiento externo; así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, no será aplicable en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en régimen fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria en cuanto a segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia
- Para el cálculo del impuesto a la renta de personas naturales, desde el 2018 para la proyección de gastos personales se podrá incluir a los padres como dependientes y el incremento de la deducibilidad de los gastos de salud por enfermedades catastróficas.

### **ii) Con relación al anticipo de impuesto a la renta:**

- Las sociedades no considerarán en el cálculo del anticipo, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, y el aporte patronal al IESS.
- Para efecto del cálculo del anticipo se excluirá de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, cuando corresponda; los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **iii) Con relación al impuesto a las tierras rurales:**

- Se elimina el Impuesto a las tierras rurales.
- Se establece una rebaja de hasta 2 salarios básicos unificados, aplicable al monto del impuesto a las tierras rurales que a la entrada en vigencia de esta Ley deban pagar los sujetos pasivos propietarios de terrenos de hasta cien (100) hectáreas de superficie, para lo cual se considerarán los casos de superficies desgravadas previstas en la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, así como las desgravaciones aplicables a predios ubicados en otras zonas del país que se encuentren en similares condiciones geográficas y de productividad que aquellos ubicados en la Región Amazónica, conforme lo establezca el correspondiente Reglamento, considerando que el monto del salario básico unificado que se deberá considerar para efectos de la aplicación de esta disposición será el vigente para el ejercicio fiscal 2017.

### **iv) Con relación a las microempresas:**

- Las sociedades consideradas como microempresas, se podrán deducir una fracción básica desgrava de impuesto a la renta para personas naturales a efectos de establecer la base imponible del Impuesto a la Renta (US\$ 11.270).
- Las micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales, definidos como tales en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta, siempre que, en el correspondiente ejercicio fiscal, se refleje un mantenimiento del empleo e incremento del mismo, para el efecto son consideradas como tal:

Empresas	Número de trabajadores	Ingresos brutos	
		Mínimo	Máximo
Micro empresa	1 a 9	-	300.000
Pequeña empresa	10 a 49	300.001	1.000.000
Mediana empresa	50 a 199	1.000.001	5.000.000

### **v) Con relación al impuesto a los consumos especiales**

- La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del Servicio de Rentas Internas.
- Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **vi) Con relación al impuesto de salida de divisas**

Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

### **vii) Con relación al Impuesto a los activos en el exterior**

Están obligados el pago de este tributo en calidad de contribuyentes, los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

### **viii) Otras reformas**

Que el dinero electrónico será manejado por los bancos privados y por cooperativas de ahorro y crédito.

## **23. Obligación por beneficio definidos**

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores obligaciones por beneficios post empleo de acuerdo al Código del Trabajo, bajo el concepto de jubilación patronal y desahucio.

En tal virtud, los empleados y trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios de manera continuada o interrumpidamente, tendrán derecho al beneficio de la jubilación patronal; de igual manera en el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo de manera continuada o interrumpidamente tendrá derecho a la parte proporcional de dicho beneficio. Adicionalmente, la Compañía registra un pasivo por terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por la Compañía o por el trabajador, consistente en el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados en la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el pasivo por beneficios a empleados post-empleo representa el valor actual de las obligaciones por jubilación patronal y bonificación por desahucio (no fondeadas), establecido por un perito independiente en función del método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método, los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **Hipótesis actuariales**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía registró la provisión por las obligaciones por beneficios post empleo sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente que utilizó el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en las siguientes hipótesis actuariales:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	4,02%	4,14%
Tasa esperada de incremento salarial	2,50%	3,00%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IEES2002	TM IEES2002
Tasa de rotación	34,08%	37,83%
Vida laboral promedio remanente	29,91	30,27

La NIC 19 “Beneficios a Empleados” establece que para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no), se utilice como referencia:

- los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad crediticia; o,
- en monedas para las cuales no existe un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

Además, dicha norma determina que el énfasis se debe poner en la moneda de cancelación y no en el factor geográfico, de tal manera que la moneda y el plazo de los bonos empresariales sean congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

La Administración considerando que en el Ecuador no existe un mercado profundo de obligaciones corporativas de alta calidad, la metodología usada por la Compañía para determinar la tasa de descuento fue la tasa de rendimiento de los bonos empresariales de alta calidad crediticia (de AAA a A) emitidos en los Estados Unidos de América, que incluye una curva de rendimiento considerando un rango de cinco años en función a la duración del plan de beneficios post-empleo, de tal manera que dicho plan esté acorde a su respectivo tiempo faltante promedio de cumplimiento y, de acuerdo a la moneda en la cual se cancelarán las obligaciones.

Los cambios en las premisas actuariales antes indicadas pueden tener un efecto significativo en los montos reportados. La Compañía controla este riesgo actualizando cada año la valuación actuarial.

### **Análisis de sensibilidad**

La Compañía ha obtenido su análisis de sensibilidad del estudio actuarial practicado por un perito calificado independiente en el cual se han considerado que los supuestos actuariales con mayor afectación en el cálculo de las provisiones para obligaciones post-empleo por jubilación patronal y desahucio son la tasa de descuento y la tasa de incremento salarial en las cuales se ha considerado un

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

rango de +/- el 0,50% tomando en cuenta que dicho rango es aceptado internacionalmente.

Un cuadro de las hipótesis para determinar el análisis de sensibilidad es como sigue:

	<u>Jubilación patronal</u>		<u>Bonificación por desahucio</u>	
	2017	2016	2017	2016
<b>Tasa de descuento:</b>				
-0,50%	11.969	13.233	2.947	7.234
Base				
0,50%	(10.836)	(11.298)	(2.830)	(6.123)
<b>Tasa de incremento salarial:</b>				
-0,50%	(11.041)	(13.233)	(3.013)	(6.254)
Base				
0,50%	12.094	11.465	3.085	7.283

El detalle y movimiento de las obligaciones de beneficio post-empleo por jubilación patronal y bonificación por desahucio al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017		PATRIMONIO	Efecto en el estado separado del resultado integral
	PASIVO	Efectivo		
<b>Jubilación Patronal:</b>				
Saldos al inicio del año	86.298			
Costo laboral de servicios actuales	35.953			(35.953)
Costo por intereses neto	3.573			(3.573)
Pérdida actuaria no realizadas	9.530			(9.530)
Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	(12.535)			12.535
<b>Saldo al final del año</b>	<b>122.819</b>	-	<b>3.005</b>	<b>(39.526)</b>
<b>Bonificación por desahucio:</b>				
Saldos al inicio del año	46.405			
Costo laboral de servicios actuales	19.391			(19.391)
Costo por intereses neto	\$1.922			(1.922)
Pérdida actuaria no realizadas	13.995			(13.995)
Beneficios pagados	(12.294)	12.294		
<b>Saldo al final del año</b>	<b>69.419</b>	<b>12.294</b>	<b>(13.995)</b>	<b>(21.313)</b>
<b>Total, pasivo por beneficios definidos</b>	<b>192.238</b>	<b>12.294</b>	<b>(10.990)</b>	<b>(60.839)</b>

# Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

	2016		PATRIMONIO	Efecto en el estado separado del resultado integral
	PASIVO Obligación por Beneficios Definidos	Efectivo	(Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	
<b>Jubilación Patronal:</b>				
Saldos al inicio del año	66.582			
Costo laboral de servicios actuales	27.719			(27.719)
Costo por intereses neto	2.904			(2.904)
Pérdida actuaria no realizadas	33		(33)	
Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	(10.940)			10.940
<b>Saldo al final del año</b>	<b>86.298</b>	<b>0</b>	<b>(33)</b>	<b>(19.683)</b>
<b>Bonificación por desahucio:</b>				
Saldos al inicio del año	42.883			
Costo laboral de servicios actuales	19.159			(19.159)
Costo por intereses neto	1.870			(1.870)
Pérdida actuaria no realizadas	(9.816)		9.816	
Beneficios pagados	(7.691)	7.691		
<b>Saldo al final del año</b>	<b>46.405</b>	<b>7.691</b>	<b>9.816</b>	<b>(21.029)</b>
<b>Total, pasivo por beneficios definidos</b>	<b>132.703</b>	<b>7.691</b>	<b>9.783</b>	<b>(40.712)</b>

El valor actual de la reserva acumulada para jubilación patronal al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde al personal que presta menos de 10 años de servicio en la Compañía.

## 24. Patrimonio de los accionistas

### Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Compañía es de US\$350.000, dividido en trescientas cincuenta mil acciones ordinarias, pagadas y en circulación de un dólar (US\$1) cada una, con un derecho a voto y dividendos por acción.

El capital de la Compañía está conformado como sigue:

Accionista	Nacionalidad	Capital pagado	Porcentaje de acciones
Burbano de Lara Apunte María Verónica	Ecuatoriana	52.500	15,00%
Burbano de Lara Apunte Pablo Mateo	Ecuatoriana	52.500	15,00%
Burbano de Lara Correa Pablo Enrique	Ecuatoriana	245.000	70,00%
<b>Total</b>		<b>350.000</b>	<b>100,00%</b>

## Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

### 25. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con compañías y partes relacionadas; no obstante, las mismas podrían no ser realizadas en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de las transacciones indicadas con compañías relacionadas y partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Ventas:</b>		
Control Parking S.A. (1)	27.886	12.545
City Parking Ecuador S.A. (2)	105.734	38.673
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (3)	8.395	22.394
<b>Total</b>	<b>142.015</b>	<b>73.612</b>
<b>Costos y gastos:</b>		
Control Parking S.A. (4)	394.868	86.169
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (5)	39.600	39.600
City Parking Ecuador S.A.	1.577	18.324
<b>Total</b>	<b>436.045</b>	<b>144.093</b>

Los saldos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 que se originaron de las transacciones con partes relacionadas, son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por cobrar – comerciales (nota 13):</u>		
City Parking Ecuador S.A. (2)	70.752	4.587
Control Parking S.A. (1)	1.837	
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (3)	13.289	
<b>Total</b>	<b>70.752</b>	<b>19.713</b>
<u>Otras cuentas por cobrar (nota 13):</u>		
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (6)	189.688	52.900
Consorcio Zona Azul	4.220	
Control Parking S.A.	16.939	
<b>Total</b>	<b>193.908</b>	<b>69.839</b>
<u>Otras cuentas por pagar (nota 19):</u>		
Control Parking S.A. (7)	86.744	
<u>Cuentas por pagar – partes relacionadas:</u>		
María del Carmen Burbano (8)	125.000	125.000
Felipe Burbano de Lara (8)	115.000	
Socios por pagar	35.451	6.986
Emma Franco (8)	11.305	
Emilia Burbano	7.306	
<b>Total</b>	<b>275.451</b>	<b>150.597</b>

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

- (1) Los saldos corresponden a las ventas de equipos Meypar, repuestos y tickets de parqueo y por servicios administrativos.
- (2) Corresponde a los servicios prestados por la asesoría técnica en el manejo y operación de parqueaderos.
- (3) Corresponde a los servicios contables que Urbapark S.A. brinda a Inmobiliaria Santa Anita S.A.
- (4) Corresponde al gasto por arriendo de equipos, compra de equipos y compra de tickets por el cual se presenta saldo
- (5) Corresponde al gasto arriendo de las oficinas en donde funciona Urbapark S.A.
- (6) Corresponde a valores entregados por concepto de préstamos, los cuales no generan un interés ni tampoco mantienen fechas de vencimiento, que serán devueltos en función de la liquidez de la Compañía.
- (7) Corresponde al préstamo otorgado a Inmobiliaria Santa Anita
- (8) Préstamos que fueron entregados a favor de Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. los cuales se encuentran respaldados en pagarés y generan un interés del 9%.

### Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía ha generado gastos por sueldo, y honorarios a sus altos directivos por US\$ 254.219 y US\$ 257.875 respectivamente.

## **26. Compromisos**

Un resumen de los principales compromisos adquiridos por la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

### a) Contratos de arrendamiento de inmuebles para parqueaderos

La Compañía mantiene suscritos contratos de arrendamiento de inmuebles con personas naturales y jurídicas para ser utilizados en la prestación de los servicios (playas de estacionamiento) el plazo de duración oscila entre 3 y 5 años, renovables cada año. El gasto por este concepto ascendió a US\$2.081.500 en el 2017 y US\$ 1.854.347 en el 2016.

Los pagos mínimos futuros por estos contratos en el año siguiente son de aproximadamente US\$ 2.050.000.

## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **b) Consorcio Zona Azul**

El Consorcio se constituyó el 6 de septiembre de 2017, el cual tiene por objeto la asociación para obligarse con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas ("EMMOP") a prestar el servicio de automatización para cobro del uso de espacio público en la vía y alquiler de equipos, para el sistema de estacionamiento rotativo tarifado "ZONA AZUL", en el DMQ, según las características y especificaciones técnicas que lo requiera la EMMOP. En donde Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. presenta una participación del 51% y su socio Estacionamientos y Servicios S.A. con el 49%.

### **c) Contrato de Fideicomiso**

La Compañía constituyó el 1 de junio de 2009 el Fideicomiso Mercantil de Garantía denominado Fideicomiso Mercantil Urbapark, el cual tiene por objeto y finalidad la constitución de un patrimonio autónomo que sirva como instrumento y fuente de pago de las obligaciones que mantiene con el Banco Pichincha C.A.

Los bienes del Fideicomiso 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 del Fideicomiso.

### **d) Contrato para la operación del parqueadero de empleados en el nuevo aeropuerto internacional de Quito**

El 16 de diciembre de 2013, de acuerdo al contrato suscrito con Corporación Quiport S.A. entrega el espacio asignado en los estacionamientos del Aeropuerto de Quito para que la Compañía preste el servicio de operación del estacionamiento empleados, por el cual recibirá un canon de US\$ 6.187 y adicional recibe el pago por la inversión en obra civil y en equipos de la cual reciben 80% de la recaudación del parqueadero., para el año 2017 como estipula el contrato una vez e concluyo el pago de la inversión ser recibirá el 20% de la recaudación.

### **e) Contrato de concesión comercial**

El 13 de mayo de 2013, la Compañía firmó un contrato con Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. (El Jardín Shopping Center), las partes convienen que por este contrato da en concesión la explotación y operación integral del estacionamiento del centro comercial, cobro unificado de todo el estacionamiento. La concedente ha invertido en la compra de equipos; sin embargo, INVEDE S.A. es propietaria, de los equipos que funcionaran en las instalaciones de la concedente.

El uso del estacionamiento para los clientes que realice compras en el centro comercial no tendrá costo alguno durante las dos primeras horas, previa presentación de comprobante de venta válido por compras en alguno de los locales de al menos US\$ 4, el costo de hora o fracción por el uso de los estacionamientos será de un dólar US\$ 1. Adicionalmente, el Concesionario en virtud del contrato deberá cancelar al concedente de manera mensual un valor equivalente al 45% de resultado neto de los ingresos recibidos, dentro de los cinco primeros días del mes inmediato posterior.

# Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

## 27. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, por limitaciones en el sistema contable de la Compañía, y con el fin de cumplir con la presentación adecuada de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas cuyo detalle fue como sigue:

2017			
<u>Estado separado de situación financiera</u>	Reclasificaciones		<u>Estado separado de situación financiera</u>
<u>Compañía</u>	Debe	Haber	<u>Informe auditoría</u>
<b>Activo corriente</b>			
Activos por impuestos corrientes	76.765		76.765
<b>Activo no corriente</b>			
Activos por impuestos diferidos		76.765	76.765
2016			
<u>Estado separado de situación financiera</u>	Reclasificaciones		<u>Estado separado de situación financiera</u>
<u>Compañía</u>	Debe	Haber	<u>Informe auditoría</u>
<b>Activo corriente</b>			
Activos por impuestos corrientes	48.195		48.195
<b>Activo no corriente</b>			
Activos por impuestos diferidos		48.195	48.195

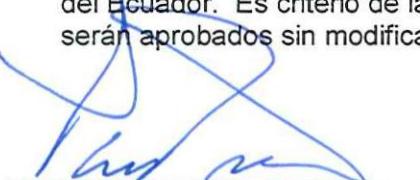
## 28. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de preparación de nuestro informe de 13 de abril de 2018, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados.

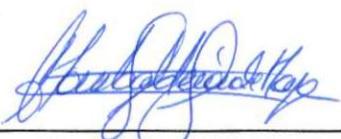
## **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**

### **29. Autorización de los estados financieros separados**

Los estados financieros separados de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 13 de abril de 2018, y serán presentados para aprobación definitiva en la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Es criterio de la Administración que los estados financieros separados serán aprobados sin modificaciones.



Sr. Pablo Burbano de Lara Correa  
Gerente General



Sra. Mónica Calderón  
Contadora