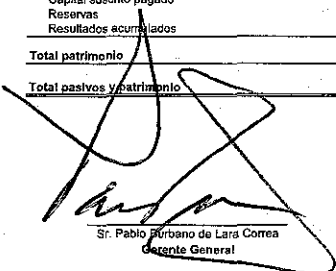


ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Estados de Situación Financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Activos				
Corriente				
Efectivo en caja y bancos	7	111.651	5.031	3.624
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	320.209	147.649	115.879
Inventarios	9	18.853	11.308	5.603
Impuestos corrientes		20.021	33.339	52.358
Otros activos corrientes		23.349	8.340	3.597
Total activo corriente		494.083	205.667	181.061
No Corriente				
Equipos, mobiliario y vehículos neto	10	1.204.309	798.934	495.671
Activos por impuestos diferidos	14 c)		4.747	3.593
Otros activos no corrientes		18.667	12.460	11.460
Total activo no corriente		1.222.976	816.141	470.724
Total activos		1.717.059	1.021.808	651.785
Pasivos y patrimonio				
Corriente				
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	11	539.382	163.271	267.268
Obligaciones con instituciones financieras	12	452.451	139.006	147.560
Obligaciones acumuladas	13	139.863	91.409	38.886
Obligaciones tributarias	14 b)	33.367	24.410	5.767
Total pasivo corriente		1.165.053	418.096	459.481
No Corriente				
Cuentas por pagar accionistas	17	322.139	444.941	130.734
Provisión por beneficios definidos	15	23.464	11.261	5.772
Otras provisiones		12.304	3.956	3.677
Total pasivo no corriente		357.907	460.158	140.183
Patrimonio				
Capital suscrito pagado		100.000	100.000	60.000
Reservas		5.792	2.140	19.340
Resultados acumulados		88.307	41.414	(27.229)
Total patrimonio	16	194.099	143.554	52.111
Total pasivos y patrimonio		1.717.059	1.021.808	651.785


Sr. Pablo Urbano de Lara Correa
Gerente General


Sra. Mónica Capellán
Contadora

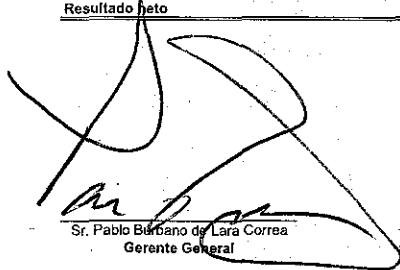
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 22 forman parte integral de los estados financieros

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

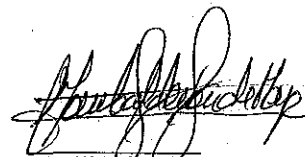
Estados del Resultado Integral

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2012	2011
Ingresos ordinarios	18	2.851.488	1.731.311
Gastos:			
Gastos administrativos	19	679.329	363.779
Gastos de venta	19	2.110.937	1.312.010
Utilidad operacional		61.222	55.522
Otros ingresos		14.476	31.586
Otros gastos		5.571	4.085
Ganancia antes de impuesto a la renta		70.127	83.023
Impuesto a la renta	14	19.582	14.380
Resultado neto		50.545	68.643



Sr. Pablo Barcano de Lara Correa
Gerente General



Sra. Mónica Calderón
Contadora

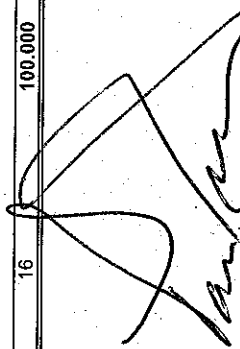
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 22 forman parte integral de los estados financieros

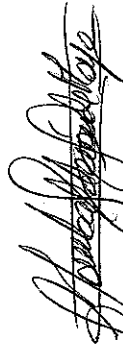
ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012;
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	Capital suscrito y pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados		
					Resultados acumulados por adopción de NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre del 2010 NEC		60.000	2.021	17.319		(2.262)	77.078
Ajustes aplicación NIIF					(24.967)		(24.967)
Saldos al 31 de diciembre del 2010 NIIF		60.000	2.021	17.319	(24.967)	(2.262)	52.111
Aumento de capital		40.000					40.000
Ajuste reservas				(17.200)			(17.200)
Resultado neto						68.643	68.643
Saldos al 31 de diciembre del 2011	16	100.000	2.021	119	(24.967)	66.381	143.554
Apropiación reserva legal			3.652			(3.652)	
Resultado neto						50.545	50.545
Saldos al 31 de diciembre del 2012	16	100.000	5.673	119	(24.967)	113.274	194.099


Sr. Pablo Burbano de Lara-Correa
Gerente General


Sra. Mónica Calderón
Contadora

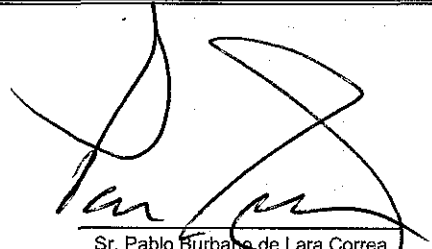
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 22 forman parte integral de los estados financieros

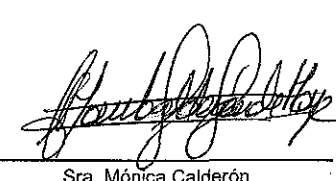
ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	2.678.928	1.698.473
Efectivo utilizado en proveedores, empleados y otros	(2.024.032)	(1.646.367)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	654.896	52.106
Flujo originado por actividades de inversión		
Aumento de equipos, mobiliario y vehículos neto	(738.919)	(396.332)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(738.919)	(396.332)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo provisto por (utilizado en) obligaciones financieras	313.445	(8.574)
Aporte de efectivo por aumento de capital		40.000
Efectivo (utilizado en) provisto por obligaciones con accionistas	(122.802)	314.207
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	190.643	345.633
Variación neta del efectivo en caja y bancos	106.620	1.407
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos	5.031	3.624
Saldo final de efectivo en caja y bancos	111.651	5.031


Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General


Sra. Mónica Calderón
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 22 forman parte integral de los estados financieros


ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Conciliación

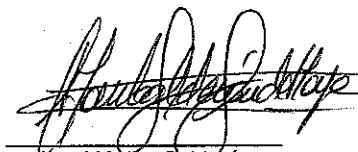
Entre el flujo neto originado por actividades de operación y el resultado neto del ejercicio

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado neto	50.545	68.643
Partidas de conciliación entre el resultado neto del año y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Depreciación	333.544	53.069
Jubilación patronal y desahucio	12.203	5.489
Provisión por participación trabajadores	12.375	9.585
Provisión por impuesto a la renta corriente y diferido	19.582	14.380
Provisión de cuentas de dudosa recuperación		1.068
Reservas		(17.200)
Resultado conciliado	428.249	135.034
Cambios netos en el capital de trabajo		
Aumento de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(172.560)	(32.838)
Aumento de inventarios	(7.545)	(5.705)
Disminución de impuestos corrientes	18.065	17.865
Aumento de otros activos	(21.216)	(5.743)
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	376.111	(103.997)
Aumento de obligaciones acumuladas	44.427	43.217
(Disminución) Aumento de obligaciones tributarias	(10.635)	4.273
Efectivo neto provisto por actividades de operación	654.896	52.106



Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General



Sra. Mónica Calderón
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 22 forman parte integral de los estados financieros

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Notas a los estados financieros **Al 31 de diciembre del 2012 y 2011** (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

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

La compañía se encuentra ubicada en la provincia de Pichincha, cantón Quito, Avenida Amazonas 20-45 y Jorge Washington.

2. Operaciones

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

3. Políticas Contables

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la NIIF 1- Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 correspondientes al primer año de transición han sido preparados exclusivamente para ser presentados de manera comparativa como parte del proceso de conversión a NIIF de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

La NIIF 1 requiere que se presenten dos periodos de comparación para el estado de situación financiera en el año de presentación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

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

b) Bases de medición

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

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

c) Moneda funcional y de presentación

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

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros 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.

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

Deterioro de activos

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

Los activos no financieros como los equipos, mobiliario y vehículos 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:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

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

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

Vida útil de equipos, mobiliario, vehículos

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

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

Provisión por beneficios definidos

Los estudios de beneficios laborales post empleo se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado, el cual permite cuantificar el valor presente de la obligación futura basada en bases técnicas como tablas de mortalidad, invalidez y cesantía de acuerdo a estadísticas de la población asalariada del país corregida a la realidad de la Compañía.

La tasa de conmutación actuarial es del 4% conforme lo dispone la Ley publicada en el registro oficial No. 650 del 28 de agosto del 2002; considerando que esta tasa de conmutación resulta de considerar que probablemente los salarios se ajusten anualmente a una tasa del 3% (3,00% en el 2011); y, que la tasa de descuento promedio de los bonos de gobierno el país es el 7% anual (7,00% en el 2011). Los cálculos individuales se realizaron utilizando la información demográfica de las personas que laboran en la Compañía, clasificadas por sexo, tiempo de servicio y edad.

Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

e) Negocio en Marcha

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

f) Activos y pasivos financieros

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

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

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene son clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar, obligaciones con instituciones financieras, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

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

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

i) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro a clientes por servicios prestados de parqueaderos, que se reconocen por el importe de la factura debido a que no incluyen transacciones de financiamiento, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

Las otras cuentas por cobrar incluyen en su mayoría saldos por anticipos entregados.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación por deterioro, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La estimación se ajusta anualmente con

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

cargo a resultados, por el efecto del análisis de las cuentas por cobrar en función de las características individuales de la misma. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja con cargo a la provisión para cuentas incobrables.

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

ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen, obligaciones con instituciones financieras, cuentas por pagar, otras cuentas por pagar.

La Compañía reconoce un pasivo financiero cuando el pasivo es parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

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

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

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

g) Inventario

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

h) Equipos, mobiliario y vehículos

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

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no se han establecido indicios de deterioro.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Los equipos, mobiliario y vehículos se miden inicialmente por su costo. El costo de los equipos, mobiliario y vehículos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

ii) Medición posterior

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

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

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

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

i) Depreciación de equipos

La depreciación es determinada aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos de acuerdo a la estimación de vida útil realizada por la Administración. La depreciación se registra con cargo al resultado de cada 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 equipos, mobiliario y vehículos:

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

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

(*) Considerando la depreciación en el tiempo de vida útil de acuerdo a los contratos de arrendamiento.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

j) Arrendamientos

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

k) 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, y 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 aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

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

l) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

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

Participación de los empleados en las utilidades

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

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Beneficios Post - empleo y por terminación

Beneficios Post - empleo - Jubilación Patronal y Desahucio

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal.

El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine.

Las provisiones para jubilación patronal y desahucio se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a la tasa del 7% anual (7% en el 2011), la cual es similar a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento. Las hipótesis actuariales incluyen variables, en adición a la tasa de descuento como la tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados del período en el que surgen.

Los factores de descuento se determinan cerca del final de cada año por referencia a los bonos de Gobierno que están denominados en la moneda en la cual se pagan los beneficios y que tienen plazos de vencimiento cercanos a los plazos del pasivo de pensiones correspondiente.

Beneficios de terminación

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

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.

m) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

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

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

ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

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

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

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

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

n) Ingresos

i) Ingresos por venta de servicios

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

o) Gastos

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

p) Estado de flujo de efectivo

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

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

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.

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

q) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

4. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A., preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2011, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2012, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF, presentando el año 2012 y 2011 para efectos comparativos de acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2011, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre patrimonio al 31 de diciembre y el 1ro. de enero de 2011.

- a) Conciliación del patrimonio presentado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al resultante de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011 (periodo de transición):

	<u>31-dic-11</u>	<u>01-ene-11</u>
Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	138.660	77.078
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	(10.868)	(9.800)
Reconocimiento de beneficios definidos	(11.261)	(5.772)
Reconocimiento de impuestos diferidos	4.745	3.593
Depuración de pasivos no reconocidos en NIIF	31.095	855
Depuración de activos no reconocidos en NIIF	(8.817)	(13.843)
Patrimonio bajo Normas Internacionales de Información Financiera	143.554	52.111

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- b) Reconciliación entre el Resultado Neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2011:

31-dic-11

Resultado neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	38.782
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	(1.068)
Reconocimiento de beneficios definidos	(5.489)
Reconocimiento de impuestos diferidos	1.153
Depuración de pasivos no reconocidos en NIIF	30.240
Depuración de activos no reconocidos en NIIF	5.025
<hr/>	
Resultado neto Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	68.643

- c) Explicaciones de las principales diferencias

Estimación por deterioro en cuentas por cobrar

La Compañía en sus estados financieros bajo NEC registraba una estimación por deterioro basado en los requerimientos tributarios y no financieros. Debido a la NIC 39 de Instrumentos Financieros, la Compañía analizó el deterioro y riesgo de crédito de acuerdo a las condiciones de los clientes y el mercado en general, con lo que ajustó su estimación por deterioro en cuentas por cobrar.

Depuración de activos y pasivos financieros

Bajo Normas Internacionales de Información Financiera la Compañía dio de baja todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento no es permitido.

Reconocimiento de beneficios a empleados

Bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad la Compañía había reconocido en años anteriores la provisión para jubilación patronal solo para personal con tiempo de servicio mayor a 10 años y no había registrado provisión por bonificación por desahucio. Debido a lo dispuesto en la NIC 19 - Beneficios a empleados, la Compañía reconoció la totalidad del pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial practicado por un perito independientes, que utilizó el método de unidad de crédito proyectado requerido por la nueva normativa contable.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han generado diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos. Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera.

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía.

La Compañía no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2012:

- NIIF 9 (modificada en 2010): Aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. De enero de 2015. introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja; requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros – Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Para los cambios en el valor razonable de pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito de la deuda en otro resultado integral creara o incrementara la asimetría contable. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.
- NIIF 10: Estados financieros consolidados, y su enmienda “Entidades de inversión”: Emitida el 12 de mayo de 2011. Establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando la entidad controla una o más entidades; esta norma reemplaza los requisitos de consolidación establecidos en la SIC-12 Consolidación – Entidades de cometido específico y en la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados. Si bien la norma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2013, se aconseja su aplicación anticipada. La NIIF 10 se basa en los principios existentes para identificar al concepto de control como el factor determinante para establecer si una entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la sociedad controladora. La norma proporciona orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde esto es difícil de evaluar.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- NIIF 11 - Acuerdos conjuntos: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable a ejercicios que se inicien el o después del 1 de enero de 2013; prevé reflejar de una manera más realista las implicaciones de los acuerdos conjuntos, centrándose en los derechos y obligaciones del acuerdo, en lugar de su forma jurídica (como es el caso actualmente). La norma está enfocada en resolver las inconsistencias en la exposición de los acuerdos conjuntos al exigir un método simple para registrar las participaciones en entidades controladas de forma conjunta.
- NIIF 12 - Exposición de intereses en otras entidades: Emitida el 12 de mayo de 2011, es una norma nueva y completa que trata sobre los requisitos de exposición para todos los tipos de interés en otras entidades, incluidas las subsidiarias, los acuerdos conjuntos, y entidades asociadas y estructuras no consolidadas. Es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se aconseja su aplicación anticipada.
- NIIF 13 - Medición del valor razonable: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1. de enero de 2013, establece una sola estructura para la medición del valor razonable cuando es requerido por otras normas. Esta NIIF aplica a los elementos tanto financieros como no financieros medidos a valor razonable. Valor razonable se define como "el precio que sería recibido para vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición".
- NIC 19 - Beneficios a empleados: la enmienda incluye un número de mejoras específicas a la Norma, esta versión modificada de NIC 19 es efectiva para los ejercicios que comienzan el 1. de enero de 2013.. Los principales cambios están referidos a:
 - o eliminar el "método corredor", requiriendo a las entidades reconocer todas las ganancias y pérdidas que surgen en el período;
 - o racionalizar la presentación de cambios en los activos y pasivos del plan;
 - o mejorar los requisitos de exposición, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficio y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.
- NIC 32 y NIIF 7 - Enmienda sobre compensación de activos financieros con pasivos financieros: La enmienda Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7), emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F, según los cuales una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.
- Mejoras a las NIIF emitidas en 2012: Incluyen mejoras a las siguientes normas: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 34 Información Financiera Intermedia. Aplicable a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

6. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

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

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

a) Riesgos Financieros

(i) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene una cartera diversificada y no existen cuentas pendientes de cobro significativas con clientes en particular, la mayor parte de las ventas por servicios prestados se las realiza a personas naturales con pagos en efectivo.

b) Riesgo de liquidez

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

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

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

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado.

c) Riesgo operacional

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

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

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

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de los accionistas, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se encuentra constituido de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	5.113	3.527
Efectivo en bancos:		
Bancos locales	106.538	1.504
Total	111.651	5.031

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el efectivo en caja y bancos no mantiene restricciones de uso.

8. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales (1):		
Cuentas por cobrar clientes	58.848	52.637
Compañías relacionadas (nota 17)	51.596	40.402
	110.444	93.039
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos inversiones (2)	174.479	21.000
Otras cuentas por cobrar a relacionadas (nota 17)		30.000
Gastos anticipados		6.039
Otras cuentas por cobrar	46.154	8.439
	220.633	65.478
Deterioro por cuentas por cobrar (3)	(10.868)	(10.868)
Total	320.209	147.649

- (1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por la prestación de servicios. A continuación se muestra un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales, sin incluir la provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera por vencer	32.893	1.486
Cartera vencida entre 1 y 360 días	66.683	79.676
Cartera vencida mayor a 1 año	10.868	11.877
	110.444	93.039

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

- (2) Corresponde a provisiones entregadas por la Compañía para la adquisición de acciones de la Compañía Inmobiliaria Santa Anita.
- (3) A continuación un movimiento de la estimación por deterioro en cuentas por cobrar por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	10.868	9.800
Provisión		1.068
Saldo al final de año	10.868	10.868

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

9. Inventarios

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Rollos y tickets	18.853	11.308
Total	18.853	11.308

10. Equipos, mobiliario y vehículos, neto

El movimiento de equipos, mobiliario y vehículos, neto al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>2012</u>				
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Depreciación	Saldo final
Costo:					
Equipo de computación	25.343	16.608	(1.092)		40.859
Muebles y equipos	7.793	9.971	(2.783)		14.981
Vehículos	89.268				89.268
Equipos Meypar	50.845		(19.705)		31.140
Activos dados en arrendamiento	834.980	342.418			1.177.398
Equipos en tránsito		369.922			369.922
	1.008.229	738.919	(23.580)		1.723.568
Depreciación acumulada	(209.295)		23.580	(333.544)	(519.259)
Total equipos, mobiliario y vehículos – neto	798.934	738.919	-	(333.544)	1.204.309

	<u>2011</u>				
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Depreciación	Saldo final
Costo:					
Equipo de computación	16.206	9.137			25.343
Muebles y equipos	2.094	5.699			7.793
Vehículos		89.268			89.268
Equipos Meypar	134.612		(83.767)		50.845
Activos dados en arrendamiento	542.752	292.228			834.980
	695.664	396.332	(83.767)		1.008.229
Depreciación acumulada	(239.993)		83.767	(53.069)	(209.295)
Total equipos, mobiliario y vehículos - neto	455.671	396.332	-	(53.069)	798.934

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase nota 3-i).

11. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por pagar comerciales(1) :		
Cuentas por pagar proveedores locales	188.110	151.291
Cuentas por pagar proveedores del exterior	330.202	2.940
	<u>518.312</u>	<u>154.231</u>
Otras cuentas por pagar:		
Anticipo clientes	21.070	9.040
Total	<u>539.382</u>	<u>163.271</u>

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

A continuación los saldos de las cuentas por pagar comerciales de los años 2012 y 2011 en función de sus vencimientos:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores por vencer	434.033	70.214
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	51.390	72.880
Proveedores vencidos mayores a 1 año	32.889	11.137
	<u>518.312</u>	<u>154.231</u>

12. Obligaciones con Instituciones Financieras

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>			<u>2011</u>		
	<u>Saldo</u>	<u>Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo</u>	<u>Interés</u>	<u>Vencimiento</u>
Banco del Pichincha (*)	175.518	11,20%	09-ene-15			
Banco Internacional	276.933	9,76%	25-sep-15	139.006	9,76%	10-oct-12
Total	<u>452.451</u>			<u>139.006</u>		

(*) Las obligaciones con el Banco Pichincha se encuentran garantizadas con hipotecas entregadas por US\$405.916.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

13. Obligaciones acumuladas

El rubro de obligaciones acumuladas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sueldos por Pagar	43.784	29.423
Vacaciones	33.412	16.843
IESS por pagar	15.491	12.334
Décimo Cuarto Sueldo	13.754	11.613
Participación a trabajadores (1)	12.290	9.585
Décimo Tercer Sueldo	8.499	6.624
Fondo de reserva	335	578
Otros	11.586	4.409
Total	139.151	91.409

(1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al inicio del año	9.585	
Provisión del año	12.290	9.585
Pagos efectuados	(9.585)	
Saldos al final del año	12.290	9.585

14. Obligaciones tributarias

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 23% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 (24% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado antes de participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	82.502	92.608 ⁽¹⁾
Menos: 15% participación de los empleados en las utilidades	12.375	9.585
Ganancia contable	70.127	83.023
Más: Gastos no deducibles	16.011	18.036
Menos: Efectos NIIF (2)		28.707
Menos: Otras rentas exentas		77
Menos: Amortización de pérdidas tributarias		2.262
Menos: Deducción por empleados discapacitados	3.271	5.287
Base gravable	82.867	64.726
Utilidad a reinvertir y capitalizar	49.761	
Utilidad gravable	33.106	
Impuesto a la renta causado 13%	6.469	
Impuesto a la renta causado 23% (24%)	8.367	15.534
Total impuesto causado	14.836	15.534
Anticipo calculado	836	937
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	14.836	15.534
(-) Retenciones en la fuente	(18.882)	14.269
(-) Crédito tributario de años anteriores	(15.975)	17.240
Saldo (a favor) a pagar	(20.021)	(15.975)

(1) El resultado neto del año 2011 difiere del presentado en la declaración de impuesto a la renta del año 2011 debido a que en los presentes estados financieros se incluyen las cifras bajo NIIF y no bajo NEC, que fue la base normativa de presentación de los estados financieros en dicho año. Los saldos en NIIF al 2011 se presentan para fines comparativos

(2) Corresponde a los efectos de conversión del año 2011 que no fueron incluidos en la declaración del impuesto a la renta bajo NEC debido a que la Compañía declaraba bajo NEC.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	14.836	15.534
Gasto (ingreso) por impuesto diferido	4.746	(1.154)
Gasto impuesto a la renta del año	19.582	14.380

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre del 2011 difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	<u>2011</u>	
	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Tasa impositiva nominal	19.926	24.00%
Más:		
Gastos no deducibles	4.329	5.21%
Menos:		
Deducciones especiales	(1.269)	(1.53%)
Amortización de pérdidas tributarias	(543)	(0.65%)
Otras rentas exentas	(18)	(0.02%)
Efectos de conversión a NIIF	(6.890)	(8.30%)
Tasa impositiva efectiva	15.534	18.71%

El impuesto a la renta por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 corresponde al valor del impuesto determinado considerando reinversión de utilidades menos el crédito tributario por concepto de retenciones y anticipos; por lo cual no se calculó la tasa impositiva efectiva a esa fecha

b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta por pagar (1)		15.534
Impuesto a la renta personal	108	206
Impuesto al valor agregado por pagar	3.763	
Retenciones de IVA por pagar	6.046	2.438
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	7.147	6.232
Provisión ISD	16.292	
Total	33.357	24.410

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

(1) Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	-	17.240
Provisión del periodo	14.588	15.534
Compensaciones	(14.588)	(32.774)
Saldos al final del año	-	-

c) Impuestos diferidos

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

	<u>2012</u>		
	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Baja de Activos por Impuesto diferido</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Activo por impuestos diferidos:			
Cuentas por cobrar	2.500	(2.500)	
Jubilación patronal	2.247	(2.247)	

	<u>2011</u>		
	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los Activos</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Activo por impuestos diferidos:			
Cuentas por cobrar	2.352	148	2.500
Jubilación patronal	1.241	1.006	2.247

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante. En consideración a esta disposición legal, los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron medidos con las siguientes tasas:

Al 31 de diciembre de 2012	23%
Al 31 de diciembre de 2011	24%

d) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias los años 2010 al 2012.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

15. Provisión por Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

Provisión por Jubilación patronal

La Compañía tiene registrado de acuerdo a los requerimientos del Código del Trabajo el pago de un bono de jubilación a los trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuado o ininterrumpidamente, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal. La Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. El movimiento por este concepto en los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	7.975	7.975
Costo de servicios	5.408	
Costo por intereses	558	
Ganancias/(pérdidas) actuariales	5.758	
Otros		
Saldos al fin del año	19.700	7.975

Bonificación por Desahucio

El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía registró una provisión con cargo a los resultados del ejercicio por este concepto basado en el estudio actuarial practicado por un perito calificado como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	1.236	
Costo de servicios	1.397	3.286
Costo por intereses	86	
Ganancias/(pérdidas) actuariales	1.045	
Saldos al fin del año	3.764	3.286

16. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está constituida por 100.000 acciones ordinarias y nominativas respectivamente, con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Reserva legal

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

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

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

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

Gestión de capital

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

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

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

17. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas; no obstante, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales (nota 8)		
City Parking Ecuador S.A.	51.596	40.346
Mateo Burbano de Lara Apunte		56
Total	51.596	40.402
Otras cuentas por cobrar (nota 8)		
Accionistas		30.000
Total		30.000
Cuentas por pagar accionistas (a)		
Prestamos	139.115	18.051
Cecilia Correa de Burbano	60.385	
Pablo Burbano de Lara	27.639	285.860
Emma Franco	95.000	95.000
Maria Clara Burbano de Lara		46.030
Total	322.139	444.941

- (a) Las cuentas por pagar a accionistas corresponden a valores que serán devueltos a los accionistas a largo plazo en función de la liquidez que tenga la Compañía.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante el año terminado al 31 de diciembre del 2012, la Compañía ha generado gastos por sueldo y otros a los altos directivos los mismos que ascienden a un valor de US\$159.000.

18. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Parqueaderos (1)	2.367.611	1.305.125
Operaciones (2)	324.000	333.000
Administración (3)	129.342	79.504
Otros	30.535	13.682
Total	2.851.488	1.731.311

- (1) Corresponde a recaudos por servicios de parqueadero ofrecido a clientes los mismos que son cancelados a la prestación del servicio.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- (2) Corresponde al valor fijo mensual cobrado a Corporación Quiport por administración de los parqueaderos del aeropuerto en función de un canon mensual.
- (3) Corresponde a ingresos por servicios de administración de parqueaderos a Inmobiliaria Santa Anita y al Edificio Centro de Parques.

19. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos administrativos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Gastos administrativos:</u>		
Personal	255.048	161.879
Honorarios	136.662	114.122
Mantenimiento y reparaciones	94.363	5.125
Gastos de viaje	16.421	10.861
15% participación trabajadores	11.663	9.585
Servicios generales	106.159	47.426
Otros	58.301	14.781
<u>Gastos de venta:</u>		
Personal	800.967	500.668
Honorarios	1.608	3.868
Seguros	17.432	13.478
Arriendos	694.565	415.639
Mantenimiento y reparaciones	26.523	21.558
Servicios generales	569.842	356.799
Total gastos operacionales	2.789.554	1.675.789

20. Contratos

Contrato de Fideicomiso

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

Los bienes fideicomitidos se considera a los flujos correspondientes al derecho de cobro que tiene la constituyente, derivados 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 transfiera al patrimonio autónomo que se constituye.

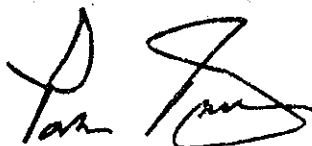
ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

21. Eventos Subsecuentes

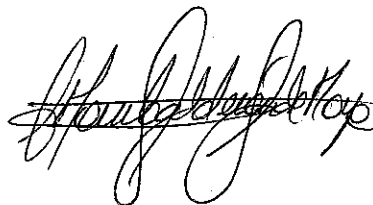
Con fecha 8 de enero del 2013 se suscribe un acta de junta universal extraordinaria de accionistas en donde se indica que la Compañía corrigió el error con fecha 2 de enero del 2013 que representaba la omisión del reconocimiento de los efectos de las transacciones de baja de activos no considerados por las Normas Internacionales de Información Financiera.

22. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros separados de **ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General



Sra. Mónica Calderon Velásquez
Contador General