



ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013

Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	2
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	3
3. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.	19
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	21

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Nombre de la entidad:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

1.2. RUC de la entidad:

1792086787001

1.3. Domicilio de la entidad:

Avenida Amazonas 20-45 y Jorge Washington, Provincia Pichincha, Cantón Quito, Barrio Mariscal.

1.4. Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima.

1.5. País de incorporación:

Ecuador.

1.6. Historia, desarrollo y objeto social:

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.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. fue constituida mediante escritura pública el 11 de mayo de 2007, en la ciudad de Quito Ecuador.

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 (Junio 06 de 2007).

1.7. Capital suscrito, pagado y autorizado:

- Capital suscrito.- US\$200.000,00.
- Capital pagado.- US\$200.000,00.
- Capital autorizado US\$200.000,00

1.8. Período contable:

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2013 y comparativo 2012.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2013 y comparativo 2012.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los años comprendidos entre el al 31 de diciembre de 2013 y comparativo 2012.
- Estado de Flujos de Efectivo Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y comparativo 2012.

1.9. Fecha de aprobación de Estados Financieros:

Los Estados Financieros de ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A., para el período terminado al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados para su emisión en la junta general de accionistas celebrada el 30 de abril de 2014.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación:

Los estados financieros de ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. corresponden al período de un año terminado al 31 de diciembre de 2013 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información - IFRIC.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque de costo histórico, excepto por la revalorización a valor razonable las propiedades, planta y equipo.

La preparación de estados financieros conforme con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía. En las notas se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los presentes estados financieros.

2.2. Moneda Funcional y de presentación.

Moneda de presentación y moneda funcional.- Las partidas incluidas en los estados financieros de ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. es el dólar de los Estados Unidos de América, que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros la Compañía.

- a) Transacciones y saldos.-** Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

2.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes:

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.4. Efectivo y equivalente al efectivo:

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el Pasivo Corriente.

2.5. Activos y pasivos financieros:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. clasificará sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Activos a valor razonable con cambios en resultados: son activos mantenidos para negociarlos que se han adquirido principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo y clasificados como corrientes. (Inversiones temporales)

- Préstamos y Cuentas por Cobrar: las características de estos es tener pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se clasificarán en activo corriente para aquellos que tengan vencimiento dentro de los 12 meses desde la fecha de balance. (cartera comercial y otras cuentas por cobrar).
- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: son los adquiridos con la intención positiva y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento, lo cual debe ser demostrado cada año. (Inversiones Permanentes).
- Disponibles para la venta: Son valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y no calificados como inversión al vencimiento.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. clasificará sus pasivos financieros de acuerdo al contenido de los acuerdos contractuales pactados.

- Pasivos al vencimiento: se valorizarán de acuerdo a su costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva.
- Otros Pasivos Financieros de Negociación.- Se valorizarán a su valor razonable.

Se considerarán las siguientes definiciones para la aplicación de la política y procedimientos:

- Costo Amortizado.- es el monto por el que se registró inicialmente un activo o pasivo financiero menos los pagos de capital, más o menos la amortización de cualquier diferencia entre el monto inicial y el valor de pago en el vencimiento, utilizando la tasa efectiva menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad. Equivale en cada momento al valor actual de los flujos futuros descontados al tipo de interés efectivo de la operación.
- Tasa Efectiva.- Es la tasa de descuento por la que se iguala el valor contable con el valor actual de los flujos futuros esperados durante la vida del activo o pasivo financiero. Este cálculo debe incluir todas las condiciones del instrumento (costos, comisiones, premios o descuentos) que forman parte del rendimiento integral del activo.

Reconocimiento inicial de activos y pasivos financieros:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. reconocerá un activo o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales de cada instrumento.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. al 31 diciembre del 2013 realizará el reconocimiento inicial de un activo o un pasivo financiero midiéndolo bajo el concepto de Valor Razonable el cual se define como el importe por el cual puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor debidamente informados en condiciones de independencia mutua. En el caso de que un activo o pasivo financiero no se contabilice a su valor razonable con cambios en resultados, se incluirá los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

- Medición posterior de activos financieros: Después del reconocimiento inicial ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A., medirá los activos financieros incluyendo aquellos derivados que sean activos por su valores razonables, sin deducir los costos de transacción en que pueda incurrir la venta del activo, salvo para los siguientes activos financieros:

- Cuentas y Documentos por cobrar, que se medirán mediante costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. (Política establecida de plazos en función del tipo de cliente, del producto y del comportamiento en la forma de pago del cliente)

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, que se medirán al costo amortizado y utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- Inversiones en instrumentos de patrimonio que no tengan precio de mercado cotizado y cuyo valor razonable no puedan ser medidos confiablemente.- se medirán al costo.

Deterioro:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. al final de cada período sobre el que se informa evaluará si existe evidencia objetiva sobre el deterioro de sus activos financieros para registrar el importe de la pérdida, según la naturaleza de contabilización (Costo Amortizado, Costo y Disponibles para la Venta).

Medición posterior de pasivos financieros:

Posterior al reconocimiento inicial ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A., medirá todos sus pasivos financieros al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto:

1. Los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados.
2. Los que surjan por transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas.

3. Los contratos de garantía financiera.
4. Compromisos de concesión de un préstamo a tasa de interés inferior a la del mercado.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. utilizará como tasa efectiva de descuento al costo promedio ponderado de capital calculado al cierre del ejercicio anterior.

2.8. Propiedad, planta y equipo:

Se denomina Activo Fijo todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio del Coordinador de Contabilidad cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la Normatividad Vigente

Los Activos Fijos en la Compañía está conformado por los siguientes grupos de activos:

- ☐ Muebles y enseres.
- ☐ Equipos de oficina.
- ☐ Equipo de cómputo y comunicación.
- ☐ Instalaciones en oficinas.

Para que un bien sea catalogado como Activo Fijo debe cumplir los siguientes requisitos:

- ☐ Que sean poseídos por la entidad para uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos.
- ☐ Se espera usar durante más de un periodo
- ☐ Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- ☐ Que el costo del Activo pueda medirse con fiabilidad.
- ☐ Que la compañía mantenga el control de los mismos
- ☐ El monto mínimo para la capitalización de activos fijos determinado por la Compañía es de US\$100,00.

Todo activo fijo que se requiera comprar deberá estar contemplado en el plan de inversiones del año. En el caso de que el activo fijo no se encuentre dentro del Plan de Inversiones éste debe ser aprobado previamente por el Gerente General o en su remplazo por el Presidente de la Compañía, mismo que deberá obtener proformas de varios proveedores para proceder con la selección de activos fijos.

El costo original de los activos fijos debe representar el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

La propiedad Planta y Equipo se clasifica teniendo en cuenta los parámetros de tipo fiscal y contable para los registros contables de Ecuador.

Los activos fijos deben aparecer en el sistema en el rubro de activos fijos, con su número de activo, valor contable, y la información que permita ubicarlo e identificarlo físicamente dentro de las instalaciones de la Compañía.

Los activos fijos en la Compañía deberán estar amparados bajo una póliza de seguros que brinde cubrimiento del 100% del valor de los mismos.

Los activos fijos podrán ser dados de baja ya sea por obsolescencia o por venta previa autorización del Gerente General.

Los activos fijos se utilizan para fines propios del negocio.

Todo el personal tiene la responsabilidad de preservar el patrimonio de la empresa y coadyuvar para el mejor aprovechamiento de los recursos asignados.

Los activos fijos que sean utilizados por empleados de la compañía se deben amparar con Acta de entrega de activos fijos y/o Carta de Custodia.

Si para el desarrollo del objeto social de la operación, es necesario entregar activos fijos al uso de terceros, dichos activos deben ampararse mediante contrato de comodato y estos controlados mediante un sistema que permita su ubicación física.

Todos los activos fijos tangibles deben contar con la placa de identificación y ser incluidos dentro del sistema contable de activos fijos, el cual será útil en la identificación y determinación de la ubicación física de los mismos.

Inventarios:

Se debe realizar una vez cada año el inventario total de activos fijos. El administrador general de los activos fijos es el responsable de esta función y puede delegarla a otros funcionarios.

Método de depreciación:

La depreciación de estos activos se calcula por el método de línea recta. Ningún otro

método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del Valor Residual y/o la Vida Útil.

En cada periodo anual se revisara el Valor Residual y la Vida Útil.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso, y continuará depreciándolo hasta que sea dado de baja en cuentas, incluso si durante dicho periodo dicha partida ha estado sin utilizar.

Contablemente se llevará un doble control en las tasas de depreciación, uno se lo realizará para efectos tributarios, y el otro dependerá de la vida útil estimada que determine la gerencia conjuntamente con el personal técnico, para cada uno de los activos fijos que posee la empresa.

Vida Útil:

La vida útil establecida para cada uno de los activos fijos debe estar acorde con los principios de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sustentado con el criterio de un perito registrado y autorizado por la Superintendencia de Compañías se modifique o cambie el Valor Residual y/o la Vida Útil.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se ha estimado como sigue:

	Años de vida útil
Muebles y enseres	de 8 a 10 años
Equipo de oficina	de 8 a 10 años
Equipo de computación	
Y software	de 3 a 5 años
Activos en arrendamiento	de 5 a 10 años

Bajas:

Las bajas de activos se pueden dar por:

- Obsolescencia o desuso.
- Daño irreparable.
- Sustitución por mejora.
- Siniestro (hurto o caso fortuito).

Una partida de propiedad, planta y equipo debe ser eliminada de los estados financieros cuando el activo es retirado permanentemente del uso y no se esperan futuros beneficios económicos. Las ganancias o pérdidas originadas por el retiro de una partida de propiedad, planta y equipo deben ser reconocidas como una utilidad o gasto en el estado de resultados.

Inversión para equipo de cómputo:

Toda adquisición de unidades principales de equipo de cómputo y/o de comunicación, con sus accesorios internos y externos.

Se considera como gastos de informática:

- Toda compra por sustitución o reposición de componentes y accesorios internos de equipo de cómputo y/o comunicación.
- Todas las compras, adiciones o ampliaciones por cableado.

Deterioro:

Anualmente se revisará el importe en libros de sus activos fijos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirlo, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36. (Deterioro de Activos Fijos).

2.9. Costos por intereses:

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se llevan a gastos.

2.10. Deterioro de valor de activos no financieros:

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros

indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio.

En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación

2.11. Préstamos y otros pasivos financieros:

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje

importante de las compras realizadas, con pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

2.13. Beneficios a los empleados:

La Compañía valoriza sus obligaciones corrientes con sus empleados en base del correspondiente valor actual a la fecha de cierre de los estados financieros considerando lo establecido en las leyes laborales.

Las obligaciones con sus empleados a largo plazo (post-empleo) serán reconocidas en base al estudio actuarial se utilizará el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado.

Los beneficios sociales se dividen en:

1. Corrientes.- Cuyo pago será atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el cual los empleados han prestado sus servicios.

- ☐ Décimo tercero
- ☐ Décimo cuarto
- ☐ Fondo de reserva
- ☐ Utilidades
- ☐ Vacaciones
- ☐ Movilización
- ☐ Bonos cumplimiento de objetivos
- ☐ Comisiones
- ☐ Seguro médico y de vida
- ☐ Exámenes médicos pre-ocupacionales, ocupacionales y post ocupacionales.
- ☐ Préstamos (vivienda, auto, imprevistos, calamidad doméstica).
- ☐ Auxilios capacitación

- ☐ Alimentación
- ☐ Dotación de uniformes
- ☐ Subsidios de comunicación, navegación en Internet (determinados cargos)
- ☐ Auxilio mantenimiento y seguro de auto (determinados cargos)
- ☐ Eventos de bienestar
- ☐ Bonificaciones por antigüedad
- ☐ Convención de Ventas.

2. Largo Plazo.- Beneficios posteriores al retiro:

- ☐ Jubilación Patronal
- ☐ Desahucio

Al final de cada período contable se obtendrá el cálculo actuarial emitido por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías y se determinarán los incrementos o decrementos de la provisión, los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los costos de los servicios, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros adjunta.

2.14. Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos:

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2013 y 23% para el año 2012.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.15. Capital social y distribución de dividendos:

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

2.16. Ingresos de actividades ordinarias:

El importe de los ingresos ordinarios se valoriza a “valor razonable” de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía otorga, es decir “Ingreso = Venta de Servicios”.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y servicios.

b. el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;

c. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

d. los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Valoración:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. valoriza sus ingresos en función del valor acordado con el cliente legalizados mediante un contrato u orden de compra suscrito entre las partes, en base a una propuesta técnica y económica.

La Compañía establece diferentes tipos de acuerdos con los clientes realizando el debido control y seguimiento de los mismos; estos acuerdos pueden ser por estrategia o táctica de venta.

Ingresos por intereses:

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. puede mantener un fondo de inversión en un banco local, el mismo que generará un rendimiento mensual con una tasa pasiva sujeta a cambios en las condiciones del mercado.

Ésta póliza tiene un movimiento mensual del disponible ya que sirve para reservar los excedentes de efectivo que se utiliza para cancelaciones a acreedores.

Los intereses derivados de ésta inversión son reconocidos como ingresos mensualmente y se registran en nuestros libros en el grupo de otros ingresos no operacionales al final de cada mes.

2.17. Otros ingresos:

Corresponde principalmente al interés implícito que la Compañía desagrega de sus cuentas y documentos por cobrar, así como el rendimiento generado por el manejo de sus efectivos y equivalentes de efectivo son reconocidos como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

2.18. Gastos de administración:

Los gastos de administración corresponden principalmente a: remuneraciones del personal de las unidades de apoyo, depreciación de oficinas y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa.

2.19. Transacciones con partes relacionadas:

Una Compañía se considera como parte vinculada con la entidad si dicha parte afecta de manera directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios:

- Controla a, es controlada por, o está bajo control común con, la entidad (esto incluye controladoras, subsidiarias y otras subsidiarias de la misma controladora);
- Tiene una participación en la entidad que le otorga influencia significativa sobre la misma; o
- Tiene control conjunto sobre la entidad;
- Es una asociada de la entidad;
- Ejerce control, control conjunto o influencia significativa, o bien cuenta, directa o indirectamente, con un importante poder de voto;

Transacción entre partes vinculadas:

Es toda transferencia de recursos, servicios, bienes u obligaciones entre partes vinculadas, con independencia de que se cargue o no un precio.

ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A. en basa sus operaciones con las demás filiales en servicios técnicos, préstamos otorgados, dividendos, entre otras con las demás filiales.

- Control.- Propiedad directa o indirecta por medio de dependientes, de más de la mitad de los derechos de voto en una empresa; o un interés sustancial en los derechos de voto y en el poder para influir en las políticas financieras y operativas fijadas por la gerencia de la empresa, ya se hayan obtenido por derecho legal o por acuerdo.

- Control conjunto.- Es el acuerdo contractual para compartir el control sobre una actividad económica.

- Influencia significativa.- Es el poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una entidad, aunque sin llegar a tener el control de las mismas, la cual puede obtenerse mediante participación en la propiedad, por disposición legal o estatutaria, o mediante acuerdos.

- Asociada.- Una asociada es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa, y no es una subsidiaria ni constituye una participación en un negocio conjunto. La asociada puede adoptar diversas modalidades, entre las que se incluyen las entidades sin forma jurídica definida, tales como las fórmulas asociativas con fines empresariales.

- Personal clave de la dirección.- Son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad.

Conciliaciones entre relacionadas:

Cada final del año, al cierre anual existe la política a nivel de Grupo de que la filial que cuente con un saldo por pagar tiene que emitir un Estado de Cuenta en donde se detallen las facturas que fueron emitidas y que hasta el momento han sido impagas, este documento se envía vía mail a la Compañía relacionada que tiene pendiente de pago dichas facturas, esta tendrá que revisar y validar esta información.

De existir diferencias, se tendrá que anotar en la misma hoja indicando lo más detallado posible la razón de no haber registrado ese documento en nuestra contabilidad.

Es preferible que las diferencias sean resueltas antes de la elaboración del reporte de ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A., esto quiere decir registro contable de la factura de diferencia en el caso de que se proceda, o a su vez la anulación de la factura dentro del mismo periodo contable, todo tendrá que ser sustentado con mails de respaldo.

La Compañía que recibe el estado de cuenta deberá firmar y sellar este documento y enviarlo vía mail a la persona que lo envió, con esto estaremos cerrando el proceso de conciliación.

2.20. Medio ambiente:

Los desembolsos asociados al medio ambiente se imputan a resultados cuando se incurren en ellos.

2.21. Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujos de efectivo recoge los movimientos de caja realizados durante el período, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo

se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- **Flujos de efectivo.-** entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

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

- **Actividades de inversión.-** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- **Actividades de financiamiento.-** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio total y de los pasivos de carácter financiero.

2.22. Cambios en políticas y estimaciones contables:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición.

2.23. Utilidad por acción:

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta atribuible a los accionistas por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el período.

2.24. Compensación de saldos y transacciones:

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo:

La Compañía está expuesta a los riesgos normales de su actividad, entre ellos a la posible pérdida del valor de sus activos y pasivos financieros. Para disminuir los efectos de estos riesgos la Gerencia General ha definido algunas políticas y tomado medidas de control, las mismas que se explican a continuación:

3.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado, es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos, préstamos y obligaciones financieras.

- **Riesgo de tasa de interés.-** Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

El riesgo al que está expuesta la Compañía, en el corto plazo, es mínimo considerando, que un 1.32% del pasivo total corresponde a deuda a proveedores sin costo y la compañía no tiene préstamos bancarios corto plazo. La compañía no posee préstamos u obligaciones financieras a largo plazo.

- **Riesgo de tipo de cambio.-** El riesgo de tipo de cambio, es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

3.3. 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).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

3.4. Riesgo de liquidez:

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos.

3.5. Gestión de capital:

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas.
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

3.6. Valor razonable de los instrumentos financieros:

Las normas contables definen a un instrumento financiero como efectivo, evidencia de la propiedad en una entidad, o un contrato en que se acuerda o se impone a una entidad el derecho o la obligación contractual de recibir o entregar efectivo u otro instrumento financiero. El valor razonable es definido como el monto al que un instrumento financiero puede ser intercambiado en una transacción entre dos partes que así lo deseen, distinta a una venta forzada o a una liquidación, y la mejor evidencia de su valor es su cotización, si es que ésta existe.

Las metodologías y supuestos utilizados dependen de los términos y riesgos característicos de los distintos instrumentos financieros, e incluyen lo siguiente:

- El efectivo y bancos tienen un valor razonable que se aproximan a su valor en libros, debido al corto tiempo de vencimiento de estos instrumentos financieros.
- Los deudores comerciales, debido a que se encuentran netas de su provisión para incobrabilidad y que tiene vencimientos menores a un año, la gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
- En el caso de los acreedores comerciales, cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar, dado que estos pasivos tienen vencimiento corriente, la gerencia estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos:

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía.

Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2. Litigios y otras contingencias:

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Crecimiento biológico de activos
- Valor actuarial de Indemnizaciones por años de servicio.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.



Sra. Monica Calderon
Contadora