ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

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

2. Operaciones

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

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2014

A partir del 1 de enero 2014 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas que afectaron a los estados financieros de la Compañía se presenta a continuación:

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

  El documento "Modificaciones a la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación" clarifica la guía de aplicación de esta norma para evaluar cuando se cumplen los siguientes criterios para compensar un activo financiero con un pasivo financiero:

  - Criterio de que una entidad tiene el derecho exigible a compensar los importes exigidos.
  - Criterio de que una entidad tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

  Esta modificación ha sido aplicada de forma retroactiva de acuerdo con las normas de transición que provee esta norma.

La aplicación de esta modificación no ha tenido efectos materiales en los presentes estados financieros anuales, ni en periodos anteriores.

- *CINIIF 21, Gravámenes*

Esta interpretación clarifica la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de la NIC 37, y también la contabilización de un pasivo para pagar gravámenes cuyo importe y vencimiento son ciertos.

La CINIIF 21 clarifica que el suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen en los términos señalados por la legislación.

La CINIIF 21 ha sido aplicada de forma retroactiva de acuerdo con las normas de transición que provee esta norma.

La aplicación de esta Interpretación no ha tenido efectos materiales en los presentes estados financieros anuales, ni en periodos anteriores.

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

El documento "Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36" requiere que se revele información sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe, se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB al emitir la NIIF 13 Medición del Valor Razonable en mayo de 2011.

La información que se requiere que la entidad revele es la siguiente:

- El nivel de la jerarquía del valor razonable dentro de la cual se clasifica en su totalidad la medición del valor razonable de la unidad generadora de efectivo, sin considerar si son observables los costos de disposición.
- Para las mediciones de valor razonable clasificadas dentro del nivel 2 y nivel 3 de la jerarquía del valor razonable, una descripción de las técnicas de valoración utilizadas, y de existir el hecho y las motivaciones de que un cambio en la técnica de valoración ha ocurrido.
- Para las mediciones de valor razonable clasificadas dentro del nivel 2 y nivel 3 de la jerarquía del valor razonable:
  - Cada suposición clave de la gerencia;
  - Las tasas de descuentos utilizadas en la medición actual y anterior (si el valor razonable se midió utilizando una técnica de valor presente).

Esta modificación ha sido aplicada de forma retroactiva de acuerdo con las normas de transición que provee esta norma.

La aplicación de esta modificación no ha tenido efectos materiales en los presentes estados financieros anuales, ni en periodos anteriores.

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

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

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

Los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente son las siguientes:

- *NIIF 9 Instrumentos Financieros*

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

  Los principales cambios que incorpora esta norma respecto de la norma que reemplaza son los siguientes:
  - Clasificación de activos financieros: en base a las características contractuales de los flujos de efectivo provenientes de un activo financiero y del modelo de negocio de la entidad respecto al mismo, podrá clasificarlo en alguna de las siguientes categorías: (1) activos financieros a costo amortizado; (2) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados; y (3) activos financieros a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Asimismo, al inicio una entidad podría designar: (a) a cualquier activo financiero en la categoría "a valor razonable con cambios en resultados" (siempre que se cumplan ciertas condiciones); y (b) los cambios en el valor razonable de ciertos instrumentos de patrimonio como reconocidos "con cambios en el otro resultado integral" (siempre que se cumplan ciertas condiciones). Un cambio en el modelo de negocios de la entidad conllevará una evaluación de la necesidad de reclasificar a la partida (o grupo de partidas) afectada(s).
  - Medición de activos financieros: se incorpora un único modelo de deterioro, basado en el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica incluso a ciertas partidas cuyo reconocimiento no se realiza de acuerdo con la NIIF 9 (cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y activos por arrendamientos financieros).
  - Medición de pasivos financieros: para los pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se requiere que se presente en el otro resultado integral la porción del cambio en dicho valor razonable que sea atribuible a los cambios de riesgo de crédito propio de la entidad.
  - Contabilidad de cobertura: se incorpora un modelo de contabilidad de cobertura más estrechamente alineado con las prácticas incorporadas en

las estrategias de gestión de riesgos que suelen llevar adelante distintas entidades.

- *Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)*

  En mayo de 2014, el IASB aprobó el documento "Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)". Una entidad aplicará estas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

  Estas modificaciones establecen lo siguiente:
  - Para un activo dentro del alcance de la NIC 16: se aclara que no resulta apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo.
  - Para un activo dentro del alcance de la NIC 38: se incorpora una presunción refutable de que es inapropiado un método de amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias generadas por una actividad que incluye el uso de un activo intangible. Esta presunción puede evitarse solo en circunstancias limitadas:
    - en las que el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos de actividades ordinarias; o
    - cuando puede demostrarse que los ingresos de actividades ordinarias y el consumo de beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados.

- *NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*

  En mayo de 2015 en IASB aprobó la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

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

  1) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente
  2) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
  3) Determinar el precio de la transacción
  4) Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato
  5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

- *Mejoras anuales a las NIIF*

  En diciembre de 2013, el IASB aprobó dos documentos: "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012" y "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2011 – 2013". Por su parte, en septiembre de 2014 el IASB aprobó el documento Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012 – 2014".

  El proceso de mejoras anuales a las NIIF proporciona un vehículo para realizar modificaciones a las NIIF que no son urgentes; porque son necesarias. Cada modificación establecida afecta una NIIF en particular, otras (colateralmente), los FC y guías relacionadas; e incluye la fecha de vigencia de la NIIF afectada.

  Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012

  Incluye las siguientes modificaciones aplicables a la Compañía:

  - Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Cuentas comerciales a corto plazo: Se ratifica el hecho de que al medir las cuentas comerciales (por cobrar o por pagar) por su valor razonable (reconocimiento inicial) la entidad podrá basarse en el importe nominal de "la factura" en la medida que el efecto no sea significativo (ya existía en los requerimientos de la NIC 39 y NIIF 9).

  - Modificación a la NIC16 Propiedades, Planta y Equipo y Modificación a la NIC 38 Activos Intangibles - Modelo de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada: Se elimina el criterio de "reexpresión proporcional" para contabilizar la revaluación de una partida de propiedades, planta y equipo (NIC 16) o de activo intangible (NIC 38) por el criterio de "importe congruente". La reexpresión de la depreciación surge por diferencia. Esta mejora se aplicará a todas las revaluaciones reconocidas en los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014 y en el período anterior inmediato (puede presentar una tercera columna, pero no es requerido). Si se prepara información comparativa no ajustada revelará este hecho. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, debe revelarse este hecho.

  - Modificación a la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas - Personal clave de la gerencia: Se clarifica el alcance de la información que debe revelarse cuando una entidad de gestión presta servicios de personal clave de gerencia a la entidad que informa. Esta mejora se aplicará a los estados financieros que corresponda a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014.Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, deberá revelarse este hecho.

  Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2011–2013

  Incluye las siguientes modificaciones aplicables a la Compañía:

  - Modificación a la NIIF1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Significado de "NIIF vigentes": No se modifica el texto de la NIIF en sí, sino el de sus Fundamentos de las Conclusiones, agregándose el párrafo FC11A. En este agregado se clarifica que al adoptar por primera vez las NIIF, una

entidad que decida usar una NIIF emitida por el IASB pero que aún no es de uso obligatorio a la fecha de los 1eros EF de acuerdo con las NIIF: (a) deberá emplearla para todos los período que cubran dichos estado financieros; (b) no deberá emplearla para todos los periodos que cubran dichos estados financieros si en la NIIF1 se proporciona una exención o una excepción que permita o requiera otra cosa.

- *Modificación a la NIIF13 Medición del Valor Razonable - Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera):* Se aclara, en relación a la "excepción de cartera, que: (a) esta aplica para otros contratos dentro del alcance de la NIC 39 y NIIF 9 distintos de activos financieros y pasivos financiero; y (b) las referencias a "activos financieros" y "pasivos financieros" de los párrafos 48; 51; y 53 a 56 de la NIIF 13 deben aplicarse a todos los contratos dentro del alcance de la NIC 39 y de la NIIF 9, independientemente de si cumplen las definiciones de la NIC 32. Esta modificación se aplicará a los estados financieros correspondientes a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014.Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, se deberá revelar este hecho.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012–2014

Incluye las siguientes modificaciones:

- *NIC 19 Beneficios a los Empleados - Tasa de descuento: emisión en un mercado regional:* Se aclara que la tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Con monedas donde para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

  Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Adicionalmente, existe una nueva norma emitida que todavía no se encuentra vigente y que no ha sido traducida al español, considerando que la aplicación en el Ecuador es de las normas vigentes y traducidas al español por la International Accounting Standard Board (IASB); un resumen de la misma es como sigue:

- *Disclosure Iniciative (Amendments to IAS 1)*

  Este documento establece requerimientos clarificados para la presentación de partidas en el estado de situación financiera y en la sección del otro resultado integral, dentro del estado de resultados integrales. Además, enfatiza que al determinar una manera sistemática de organizar las notas una entidad considerará el efecto que ello tendrá sobre la comprensibilidad y comparabilidad de sus estados financieros. Se proporcionan ejemplos de orden sistemático por grupos de notas. Además aclara que al revelar las

políticas contables significativas de la entidad, cada entidad considerará la naturaleza de sus operaciones y las políticas que los usuarios de sus estados financieros esperarían que estén reveladas en este tipo de entidades.

Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. No se requieren informar lo requerido por los párrafos 28 – 30 de la NIC 8 en relación a estas modificaciones.

5. Políticas Contables

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

a) Bases de medición

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

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

b) Moneda funcional y de presentación

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

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

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

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

Deterioro de activos

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

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

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

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

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

Vida útil de equipos, mobiliario y vehículos

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

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

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

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

d) Negocio en Marcha

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

e) Activos y pasivos financieros

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

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

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

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

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

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

i) *Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar*

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

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

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

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

ii) *Pasivos financieros*

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

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

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

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

f) Inventario

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

g) Equipos, mobiliario y vehículos

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

i) Medición en el reconocimiento inicial

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

ii) Medición posterior

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

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

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

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

h) Depreciación de equipos

La depreciación es determinada aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos de acuerdo a la estimación de vida útil realizada por la Administración. La depreciación se registra con cargo al resultado de cada 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	10 años
Instalaciones	3 años
Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Equipos Meypar	3-5 años
Activos en arrendamiento (*)	3-5 años

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

i) Arrendamientos

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

l) Deterioro del valor de activos no corrientes

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

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no existen indicios de deterioro que deban ser registrados.

j) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

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

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

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

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

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

k) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

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

Participación a trabajadores

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

Vacaciones de personal

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

Planes de beneficios definidos

Beneficios Post – empleo – Jubilación Patronal

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

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

La Administración de la Compañía estima la OBD anualmente con la ayuda de expertos independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca de cierre de cada año con referencia a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento.

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

Beneficios de terminación

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

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

l) Impuesto a la renta

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

refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

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

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

m) Ingresos

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

i) Ingresos por venta de servicios

Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con

la operación se reconocen considerando la prestación del servicio de arrendamiento de sitios de estacionamiento, públicos o privados.

n) Gastos

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

o) Estado de flujos de efectivo

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

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

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

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

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

p) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

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

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

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

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

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

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

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

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

aa) Estado del resultado integral

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

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 gestión de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

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

a) Riesgos Financieros

(i) Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene una cartera diversificada, la mayor parte de las ventas por servicios prestados se las realiza a personas naturales con pagos en efectivo.

b) **Riesgo de liquidez**

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

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

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

Asimismo, la Compañía contrata deuda a tasas que sean convenientes, así al 31 de diciembre del 2014 y 2013 las tasas de interés de obligaciones financieras fluctúan entre el 7,17% y el 11,20%.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de las obligaciones financieras de la Compañía vigentes al 31 de diciembre del 2014:

	2014			
	Año de vencimiento			Total
Tipo de endeudamiento	2015	2016	2017	(US$)
Banco del Pichincha	1.139	680.203	150.976	832.318
Banco Internacional	94.633	177.022		271.655
Total	**95.772**	**857.225**	**150.976**	**1.103.973**

c) **Riesgo operacional**

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

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

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

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se encuentra constituido de la siguiente manera:

Detalle	2014	2013
Caja	32.912	14.040
Efectivo en bancos:		
Banco Pichincha	31.268	10.767
Banco Internacional	578	7.378
Inversiones temporales (1)		5000
Total	**64.758**	**37.185**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el efectivo y equivalentes de efectivo mantienen restricción en uso de fondos propios por US$ 19.517 y US$ 12.716, respectivamente.

(1) Al 31 de diciembre del 2014 la inversión temporal concluyo la misma que se componía de certificados de depósito, a una tasa del 2,50% y un plazo de 29 días desde su emisión el 27 de diciembre del 2013. El valor razonable de la inversión se acerca sustancialmente al valor en libros debido a que su recuperación es fundamentalmente al corto plazo.

8. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

	2014		
Detalle	**Corto plazo**	**Largo plazo**	**Total**
Cuentas por cobrar comerciales (1):			
Cuentas por cobrar clientes	275.015	263.903	538.918
Compañías relacionadas (nota 19)	10.694		10.694
	285.709	**263.903**	**549.612**
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos inversiones (2)	182.713		182.713
Impuestos anticipados	38.892		38.892
Préstamos a empleados	22.758		22.758
Gastos anticipados	16.204		16.204
Otras cuentas por cobrar	22.037		22.037
	282.604		**282.604**
Provisión por deterioro para cuentas por cobrar (3)	(20.230)		(20.230)
Total	**548.083**	**263.903**	**811.986**

Detalle	2013 Corto plazo	Largo plazo	Total
Cuentas por cobrar comerciales (1):			
Cuentas por cobrar clientes	296.362	352.524	648.886
Compañías relacionadas (nota 19)	75.980		75.980
	372.342	**352.524**	**724.866**
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos inversiones (2)	153.479		153.479
Impuestos anticipados	30.752		30.752
Préstamos a empleados	16.929		16.929
Gastos anticipados	8.903		8.903
Otras cuentas por cobrar	11.342		11.342
	221.405		**221.405**
Provisión por deterioro para cuentas por cobrar (3)	(17.257)		(17.257)
Total	**576.490**	**352.524**	**929.014**

(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 2014 y 2013:

Detalle	2014	2013
Cartera por vencer	366.990	476.016
Cartera vencida entre 1 y 360 días	165.494	235.701
Cartera vencida mayor a 1 año	17.128	13.149
Total	**549.612**	**724.866**

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

(2) Corresponde a pagos realizados por los accionistas en nombre de la Compañía para la adquisición de acciones de la Compañía Inmobiliaria Santa Anita, las mismas que se realizaran el traspaso en el año 2015.

(3) A continuación un movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	17.257	10.868
Provisión	2.973	6.389
Saldo al final de año	**20.230**	**17.257**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el valor razonable de las cuentas por cobrar se acerca sustancialmente al valor en libros debido a que las operaciones de financiamiento incluyen intereses determinados a una tasa efectiva anual.

9. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 Los inventarios están constituidos por rollos y tickets son registrados al costo y son consumidos en la prestación de servicios sus saldos son US$ 20.350 y US$ 37.432 respectivamente.

10. Equipos, mobiliario y vehículos, neto

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

2014

	Saldo inicial	Adiciones	Bajas / Consumos/ Cierre	Reclasificaciones	Saldo final
Costo:					
Equipo de computación	48.272	7.200	(19.169)	(1.621)	34.682
Muebles y equipos	17.069	2.935		13	20.017
Vehículos	89.268				89.268
Equipos Meypar	96.371	144.299			240.670
Activos dados en arrendamiento	1.273.944	699.493	(308.769)	(10.379)	1.654.289
Equipos en tránsito	52.360	1.401	(48.477)	(930)	4.354
	1.577.284	855.329	(376.415)	(12.917)	2.043.281
Depreciación acumulada	(345.888)	(267.970)			(613.858)
Total equipos, mobiliario y vehículos, neto	**1.231.396**	**587.359**	**(376.415)**	**(12.917)**	**1.429.423**

2013

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

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 6-h).

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

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

(*) Las obligaciones con el Banco del Pichincha se encuentran con avales personales del gerente

(!) Las obligaciones con el Banco Internacional se encuentran garantizados con el bien inmueble de la Compañía Santa Anita

13. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

Detalle	2014	2013
Cuentas por pagar comerciales(1) :		
Cuentas por pagar proveedores locales	283.934	264.613
Cuentas por pagar partes relacionadas (nota 19)	13.955	8.195
Cuentas por pagar proveedores del exterior	202.021	194.495
	499.910	467.303
Otras cuentas por pagar:		
Anticipo clientes	34.641	26.331
Cuentas por pagar partes relacionadas (nota 19)		43.123
	34.641	69.454
Total	**534.551**	**536.757**

(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 2014 y 2013 en función de sus vencimientos:

Detalle	2014	2013
Proveedores por vencer	209.065	344.875
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	281.653	122.428
Proveedores vencidos mayores a 1 año	9192	
	499.910	**467.303**

14. Obligaciones acumuladas

El rubro de obligaciones acumuladas al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se detalla a continuación:

Detalle	2014	2013
Participación a trabajadores (1)	25.277	25.837
Décimo Tercer Sueldo	12.199	7.914
Décimo Cuarto Sueldo	16.157	14.145
Vacaciones	46.613	34.720
Fondo de reserva	1640	837
IESS por pagar	21.766	17.787
Sueldos por Pagar	43.012	54.422
Otros	55.907	15.796
Total	**222.571**	**171.458**

(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 2014 y 2013 son como sigue:

Detalle	2014	2013
Saldos al inicio del año	25.837	12.375
Provisión del año	25.028	25.588
Pagos efectuados	(25.588)	(12.126)
Saldos al final del año	**25.777**	**25.837**

15. Obligaciones tributarias

a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes en el Ecuador, la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tarifa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. Si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto renta tendrá una reducción de 10 puntos porcentuales.

Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

Detalle	2014	2013
Ganancia antes de la participación de los empleados en las utilidades	166.852	170.588
Menos: 15% participación de los empleados en las utilidades	(25.028)	(25.588)
Utilidad después de participación de trabajadores	**141.824**	**145.000**
Más: Gastos no deducibles	26.141	13.835
Menos: Deducción por empleados discapacitados		(19.729)
Base imponible	**167.965**	**(5.894)**
Utilidad a reinvertir y capitalizar		113.140
Utilidad gravable		25.966
Impuesto a la renta causado 12% (2012: 13%)		13.577
Impuesto a la renta causado 22% (2012: 23%)	36.952	5.713
Total impuesto causado	36.952	19.290
Anticipo calculado	37.230	23.676
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	**37.230**	**23.676**
Menos Anticipo pagado		(5.674)
Menos Retenciones en la fuente	(76.121)	(28.733)
Menos Crédito tributario de años anteriores		(20.021)
Impuesto a la renta a favor	**(38.891)**	**(30.752)**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el gasto por impuesto a la renta corresponde al anticipo de impuesto a la renta calculado, el cual al ser mayor que el impuesto causado se constituyó en impuesto mínimo a pagar el mismo que ascendió a US$ 37.230 y US$23.676 respectivamente.

b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

Detalle	2014	2013
Impuesto a la renta personal	3.672	242
Impuesto al valor agregado por pagar	4.476	9.389
Retenciones de IVA por pagar	4.763	6.639
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	12.277	10.084
Provisión ISD		10.207
Total	**25.188**	**36.561**

c) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias los años 2010 al 2014.

16. 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 2014 y 2013 son como sigue:

Detalle	2014	2013
Cuentas por cobrar comerciales (nota 10):		
City Parking Ecuador S.A.	10.694	69.980
Inmobiliaria Santa Anita		6.000
Total	**10.694**	**75.980**
Cuentas por pagar (nota 15):		
City Parking Ecuador S.A.		38.244
Inmobiliaria Santa Anita		13.075
Control Parking	13.955	
Total	**13.955**	**51.319**
Cuentas por pagar accionistas (a):		
Préstamos (b)		230.809
Cecilia Correa de Burbano	4.355	37.930
Pablo Burbano de Lara		27.639
Emma Franco	47.305	95.000
Red Lions Worldwide Corp	67.213	
Total	**118.873**	**391.378**

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

(b) Incluye transacción por la cual, según acta de junta de accionistas celebrada el 18 de diciembre del 2013, se aprueba la apropiación de cuentas por pagar a accionistas por US$55.000 a efectos de aumentar el capital de la Compañía (véase nota 21).

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía ha generado gastos por sueldo, comisiones y bonos a los altos directivos por US$206.813 y US$150.851 respectivamente.

17. Provisión por beneficios definidos

Provisión por Jubilación patronal

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal. La Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en una pensión mensual mínima de US$20 y considerando para dicho cálculo tasa de descuento del 6,54% anual.

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

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

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

Bonificación por Desahucio

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

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

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

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

Un detalle y movimiento de la OBD al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

2014

	Obligación por Beneficios Definidos	Patrimonio (Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	Estado de resultados integrales
Jubilación patronal			
Saldos al comienzo del año	19.942		
Costo laboral de servicios actuales	19.621		19.621
Costo por intereses neto	1.396		1.396
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	(771)	(771)	
Ajustes por reducciones, modificaciones al plan	(5.429)		(5.429)
Saldo al final del año	34.759	(771)	15.588
Bonificación por desahucio			
Saldos al comienzo del año	12.041		
Costo laboral de servicios actuales	4.685		4.685
Costo por intereses neto	834		834
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	(4.677)	(4.677)	
Saldo al final del año	12.883	(4.677)	5.519
Total obligaciones por beneficios definidos	**47.642**	**(5.448)**	**21.107**

2013

	Obligación por Beneficios Definidos	Patrimonio (Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	Estado de resultados integrales
Jubilación patronal			
Saldos al comienzo del año	19.700		
Costo laboral de servicios actuales	13.562		13.562
Costo por intereses neto	1.379		1.379
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	(8.668)	(8.668)	
Ajustes por reducciones, modificaciones al plan	(6.031)		(6.031)
Saldo al final del año	19.942	(8.668)	8.910
Bonificación por desahucio			
Saldos al comienzo del año	3.764		
Costo laboral de servicios actuales	2.615		2.615
Costo por intereses neto	260		260
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	5.402	5.402	
Saldo al final del año	12.041	5.402	2.875
Total obligaciones por beneficios definidos	**31.983**	**(3.266)**	**11.785**

18. Patrimonio

Capital Social

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

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

Con fecha 12 de septiembre del 2014 se protocalariza el acta de junta general de accionistas por la cual la Compañía aumento el capital a US$ 350.000, con lo que queda constituido por 350.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor de US$ 1.00 cada una.

Restricciones a las utilidades

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías, las sociedades anónimas de la utilidad anual, deben transferir una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para incrementar el capital social y absorber pérdidas.

Utilidades disponibles

El remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubieren repartido a los accionistas o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser utilizado para incrementar el capital social.

Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra todo el efecto de la aplicación de las NIIF por primera vez. El saldo acreedor no podrá ser distribuido a los accionistas, pero puede ser utilizado para aumentar el capital social, previa absorción de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

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.

19. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

Detalle	2014	2013
Parqueaderos (1)	4.084.600	3.239.022
Operaciones (2)	481.621	1.056.664
Administración (3)	60.678	84.246
Total	**4.626.899**	**4.379.932**

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

(2) Corresponde principalmente a la transacción realizada con Corporación Quiport por los parqueaderos de empleados, la cual incluye la inversión en obra civil así como equipos y administración del mismo. Por otro lado, incluye además, el valor fijo mensual por administración de los otros parqueaderos del aeropuerto en función de un canon mensual.

(3) Corresponde a ingresos por servicios de administración de parqueaderos a Inmobiliaria Santa Anita, Edificio Centro de Parqueos y venta de equipos.

20. Costo de ventas

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el costo de ventas fue como sigue:

Detalle	2014	2013
Venta Quiport (1)		355.169
Venta de equipos	51.248	83.596
Otros		182.070
Total	**51.248**	**620.835**

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

21. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013 son los siguientes:

	2014	2013
Gastos administrativos:		
Personal	512.354	338.753
Honorarios	195.242	173.699
Mantenimiento y reparaciones	47.338	42.739
Servicios generales	163.017	106.841
Gastos de viaje	24.271	16.449
15% participación trabajadores	25.028	25.588
Otros	38.229	89.637
Total gastos administrativos	**1.005.479**	**793.706**
Gastos de ventas:		
Personal	1.125.894	994.061
Arriendos	1.073.924	824.146
Servicios generales	502.301	355.135
Mantenimiento y reparaciones	85.305	37.031
Seguros	18.815	17.648
Honorarios	11.113	6.869
Gastos inversiones	60.153	406.969
Otros	493.212	424.189
Total gastos de venta	**3.370.717**	**3.066.048**

22. Contratos

Contrato de Fideicomiso

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

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

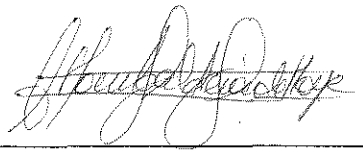
23. Eventos subsecuentes

El 20 de abril del 2015, se publicó mediante Registro Oficial 483, Tercer Suplemento, la Ley de Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo No Remunerado del Hogar, aprobado por el Ejecutivo y que regirá a partir de dicha fecha, la misma que reforma el Código de Trabajo, la Ley de Seguridad Social y la Ley de Servicio Público.

24. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 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 Calderón
Contadora