

# ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

## Notas a los estados financieros separados

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### 1. Identificación de la Compañía

**Estacionamientos Urbanos Urbapak S.A.** (en adelante "la Compañía"), es una compañía constituida en la ciudad de Quito - Ecuador que se rige por las leyes ecuatorianas respectivas, en base a sus estatutos y reglamentos. La escritura pública se encuentra protocolizada el 11 de mayo de 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de junio de 2007. El plazo de duración de la Compañía es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. Su domicilio principal es la ciudad de Quito – Ecuador.

### 2. Operaciones

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

La actividad de la Compañía comprende principalmente la inversión en la construcción, administración, operación y de concesión de playas de estacionamientos en instalaciones de terceros. Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía opera 32 playas de estacionamientos en la ciudad de Quito (26 playas de estacionamientos en el 2014).

### 3. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros separados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

#### a) Base de presentación

##### i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. La Compañía ha preparado estados financieros consolidados con las compañías que ejerce control, de acuerdo con lo previsto en el párrafo 19 de la NIIF 10 "Estados financieros consolidados".

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Los estados financieros separados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 han sido emitidos con autorización de la Gerencia General y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva, luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías, sin embargo, de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación se requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con la gerencia no habrá cambios en dichos estados financieros.

### 1) Nuevas normas y modificaciones efectivas a partir del 2015 y relevantes para la Compañía

A partir del 1 de enero de 2015 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual que comenzó en dicha fecha. Un resumen de dichas normas se presenta a continuación:

- Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados (Modificaciones a la NIC 19) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 – 2012:
  - o Modificación a la NIIF 8 Segmentos de Operación - Agregación de segmentos de operación - Conciliación del total de los activos de los segmentos (1)
  - o Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Cuentas comerciales a corto plazo
  - o Modificación a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y Modificación a la NIC 38 Activos Intangibles - Modelo de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada (1)
  - o Modificación a la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas - Personal clave de la gerencia (1)
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 – 2013:
  - o Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera) (1)
  - o Modificación a la NIC 40 Propiedades de Inversión - Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como "propiedad de inversión" o "propiedad ocupada por el dueño" (1)

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

Un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que inició el 1 de enero de 2015 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía es como sigue:

# ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

## Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012

- o 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 esta alternativa en los requerimientos de la NIC 39 y NIIF 9), por tal motivo no han existido efectos materiales en los presentes estados financieros.

## **2) Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no adoptadas en forma anticipada**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía. Un detalle de dichos pronunciamientos aprobados por el IASB es como sigue:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas (1)
- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11) (1)
- Venta o Aportación de un activo entre un Inversor y una Asociada o un Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28) (1)
- Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) (1)
- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38) (1)
- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27) (1)
- Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 1)
- Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación (Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28) (1)

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 – 2014
  - o NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas - Cambios en los métodos de disposición (1)
  - o NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar (1)
  - o NIC 19 Beneficios a los Empleados - Tasa de descuento: emisión en un mercado regional
  - o NIC 34 Información Financiera Intermedia - Información a revelar "en alguna otra parte de la información financiera intermedia" (1)

*(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas contables adoptadas, la Administración estima que no tendrán impacto sobre los estados financieros de la Compañía; sin embargo, se encuentra evaluando su relevancia en el futuro.*

A continuación, se presenta una descripción de los pronunciamientos aprobados que aún no entran en vigor y que la Administración estima tendrán efecto en la Compañía, pero que no han sido aplicados anticipadamente:

### **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 períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma 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, (i) al inicio una entidad podría designar a cualquier activo financiero en la categoría "a valor razonable con cambios en resultados" (siempre que se cumplan ciertas condiciones); e, (ii) 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).

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- **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.

### ***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

### ***Iniciativa sobre Información a Revelar (Enmienda a la NIC 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 qué 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 períodos 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.

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012–2014

- o 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 período 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 período 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.

#### **b) Bases de medición**

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

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

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

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

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

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

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

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

### Vida útil de mobiliario, equipos 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.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de equipos, mobiliario y vehículos.

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

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

### Pérdidas por deterioro de activos no financieros

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

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

## **ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.**

- 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.

### **e) Negocio en marcha**

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la administración tiene la expectativa razonable de que **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha y podrán cumplir con sus obligaciones y cuentan con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

### **f) Activos financieros 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 dejan de reconocer 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 deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

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

- Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados: comprende principalmente al efectivo en caja y bancos.
- Préstamos y cuentas por cobrar: comprende créditos por ventas y otras cuentas por cobrar.
- Otros pasivos financieros: comprende préstamos bancarios, deudas comerciales y otras deudas.

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

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

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

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### i) Efectivo en caja y bancos

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

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

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

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

Las cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

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

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

### iii) Pasivos financieros

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

Las políticas contables sobre el reconocimiento y la valuación de los pasivos financieros se revelan en las notas 3 (l) y 3 (m).

### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía estima una provisión por deterioro de los activos financieros individuales no significativos de manera colectiva, evaluando la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de las cuentas por cobrar – comerciales. La Compañía ha determinado sobre la base de experiencia histórica, que los deudores comerciales vencidos con una antigüedad mayor a 360 días desde la fecha de facturación no son recuperables y son sujetos a provisión. La provisión se registra con cargo a los resultados del ejercicio en el

## **ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.**

cual la Gerencia determina la necesidad de constituirlos y si disminuye por las cuentas consideradas irrecuperables.

Asimismo, para aquellas cuentas significativas individuales, la Compañía realiza evaluaciones específicas para determinar si existe evidencia objetiva de la pérdida en el valor de las cuentas por cobrar.

En opinión de la Gerencia, los procedimientos antes indicados permiten estimar razonablemente la provisión para deterioro de las cuentas por cobrar dudosas, considerando las características de los clientes y los criterios establecidos en la NIC 39.

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

### **Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

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

### **g) Inventarios**

Los inventarios se registran al costo considerando que son activos a ser consumidos en la prestación de los 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.

Los inventarios en tránsito se contabilizan al costo específico de la factura más los gastos de nacionalización.

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

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

El costo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) o el costo de construcción después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluye los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra prestación entregada para adquirir el activo.

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

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

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

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

A continuación, se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de activos:

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

(\*) Los equipos destinados al montaje de las playas de estacionamientos no se deprecian hasta que se encuentran en condiciones de operación como lo anticipa la gerencia.

(\*\*) Las inversiones en la construcción y acondicionamiento de parqueaderos en inmuebles arrendados son depreciadas de acuerdo al plazo del contrato de arrendamiento que fluctúa entre 3 y 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.

## **ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.**

### **i) Activos intangibles de vida definida**

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

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

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

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

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

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

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

### **j) Desvalorización de valor de los activos no financieros**

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

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

## **ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

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

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

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo.

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

### **l) Préstamos bancarios**

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados bajo el rubro de gastos financieros.

### m) Cuentas por pagar - comerciales

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

### n) Beneficios a los empleados

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

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

#### Participación a los empleados en las utilidades

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

#### Gratificación por beneficios sociales

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

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- **Aporte patronal al IESS.** - es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.

### Descanso vacacional

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

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

La Compañía proporciona beneficios posteriores al empleo mediante planes de beneficios definidos establecidos de acuerdo a las leyes laborales del Ecuador. Bajo el plan de beneficios definidos de la Compañía, el monto de pensión que un empleado recibirá al momento de retiro es determinado en referencia al tiempo de servicio y salario final del mismo. La obligación legal de los beneficios permanece con la Compañía.

La Compañía tiene los siguientes beneficios definidos:

### Jubilación patronal e indemnización por desahucio

Las disposiciones del Código del Trabajo establecen la responsabilidad de los empleadores de pagar a sus trabajadores que por 20 o 25 años o más años, hubieran prestado servicios continuados o interrumpidos, el beneficio por jubilación patronal, así como también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los trabajadores con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine por desahucio.

Los beneficios post-empleo representan planes de beneficios definidos no fondeados por concepto de jubilación patronal e indemnización por desahucio. 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 reporte.

La Administración estima las OBD anualmente con base en un estudio actuarial realizado por un experto independiente debidamente calificado, usando el método de la unidad de crédito proyectada.

Para el cálculo del pasivo por jubilación patronal, el actuario se basa 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 emitidos por el estado ecuatoriano en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento.

El efecto del costo laboral del servicio corriente y servicio pasado por beneficios definidos se incluye en los gastos de personal, mientras que el costo financiero, neto por beneficios definidos se incluye dentro de los gastos financieros. El efecto por las nuevas mediciones que comprenden las pérdidas y ganancias actuariales se reconocen en el patrimonio – otros resultados integrales, en el período en que se producen y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

### Beneficios por terminación

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

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

### **o) Impuesto a la renta**

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

#### *i) Impuesto corriente*

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

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

#### *ii) Impuesto diferido*

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

## **ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.**

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía considera que no existen diferencias temporales que amerite el reconocimiento de impuestos diferidos.

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

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

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en tiempo del dinero es material.

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

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

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

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

### q) **Capital social, reservas y pago de dividendos**

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

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

Los otros componentes del capital social incluyen lo siguiente:

- Reserva legal: establecida de conformidad con la Ley de Compañías del Ecuador.
- Reserva facultativa: establecida de conformidad con las resoluciones de los accionistas.
- Otro resultado integral - remediones del pasivo por beneficios definidos: que comprende las utilidades o pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros.
- Resultados acumulados: incluyen todas las utilidades retenidas distribuibles (actuales y de periodos anteriores) y los resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF por primera vez.

Las distribuciones de dividendos son registradas en el estado de situación financiera de la Compañía en el rubro de "otros pasivos", cuando los accionistas tienen el derecho a recibir el pago.

La Compañía puede pagar dividendos en la medida que existan resultados acumulados distribuibles calculados de acuerdo con las leyes del Ecuador.

### r) **Ingresos de actividades ordinarias**

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

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

### s) Costos y gastos

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

### t) Arrendamientos operativos

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

### u) Costos por préstamos

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

### v) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

### w) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación del flujo de efectivo de las actividades de operación y, en adición a lo indicado en la nota 3 (f), ha definido las siguientes consideraciones.

**Flujos de Efectivo:** son las entradas y salidas de efectivo o de otros medios líquidos equivalentes.

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

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

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

### x) Clasificación de saldos de activos y pasivos en corriente y no corriente

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

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

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

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

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

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

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

### y) Estado de resultado integral

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

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

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

### 4. 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 el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas financieras con entidades bancarias y con partes relacionadas y cuentas por pagar - comerciales y otros acreedores. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como, cuentas por cobrar deudores por venta, otras cuentas por cobrar, efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

La Administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de este conocimiento y experiencia procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra la Compañía, estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

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 es el caso.

#### a) Factores de riesgo financiero

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

Comercialmente la Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia debido a los espacios públicos y privados utilizados como parqueaderos; sin embargo, los mismos son mitigados con la fidelización de los clientes considerando la seguridad y servicio al cliente. Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés, precios de los equipos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos de efectivo y/o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### - Sensibilidad de la tasa de interés

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

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

### - Sensibilidad del precio de los equipos

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

### - Riesgo de tipos de cambio

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

Un detalle de la posición en moneda extranjera al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activo:</u>		
Efectivo en caja y bancos	1.135	474
<u>Pasivo:</u>		
Proveedores del exterior	30.554	187.872
<b>Posición pasiva, neta</b>	<b>29.419</b>	<b>187.398</b>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la tasa de cambio por cada Euro (€) fue de US\$ 1,09 y US\$ 1,21, respectivamente.

### ii) Análisis del riesgo de crédito

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja en bancos	37.286	64.758
Cuentas por cobrar-comerciales y otras cuentas por cobrar	644.263	490.016

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

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

La Compañía mantiene en el 2015 un 18% del total de las cuentas por cobrar comerciales como vencidas (63% en el 2014), debido a que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento, pero que se consideran recuperables. El análisis de la antigüedad de las mismas al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Por vencer	351.436	381.380
Menos de tres meses	32.721	117.805
De tres meses a menos de seis meses	8.467	1.386
De seis meses a menos de 12 meses	15.564	31.912
Más de un año	21.194	17.129
<b>Total</b>	<b>429.382</b>	<b>549.612</b>

En relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la Compañía no está expuesta a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar están conformadas por saldos pendientes de cobro de 207 clientes en el año 2015 (196 clientes en el año 2014). Con base en la información histórica de los clientes y las condiciones del mercado, la gerencia considera a la calidad de crédito de las cuentas por cobrar que no están vencidas o deterioradas, como buena.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco del Pichicha C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional (1)	AAA-	AAA-

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### iii) Análisis del riesgo de liquidez

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal como se resume a continuación:

2015					
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Sobregiros bancarios	44.484				44.484
Obligaciones bancarias	30.454	230.420	214.149	78.217	553.240
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	390.420				390.420
Cuentas por pagar – partes relacionadas	210.987				210.987

2014					
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones bancarias	6.359	11.192	680.306	406.116	1.103.973
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	514.540				514.540
Cuentas por pagar – relacionadas	118.873				118.873

### iv) Análisis del riesgo operacional

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones de la Compañía y la transformación de los productos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

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

### b) Instrumentos financieros por categoría

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

Al 31 de diciembre de 2015	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
<b>Activos según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo en caja y bancos	37.286		37.286
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar		644.263	644.263
<b>Total</b>	<b>37.286</b>	<b>644.263</b>	<b>681.549</b>

Al 31 de diciembre de 2015	Otros pasivos financieros
<b>Pasivos según estado de situación financiera:</b>	
Obligaciones bancarias	553.240
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	390.420
Cuentas por pagar – relacionadas	210.987
<b>Total</b>	<b>1.154.647</b>

Al 31 de diciembre de 2014	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
<b>Activos según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo en caja y bancos	64.758		64.758
Cuentas por cobra - comerciales y otras cuentas por cobrar		490.016	490.016
<b>Total</b>	<b>64.758</b>	<b>490.016</b>	<b>554.774</b>

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Al 31 de diciembre de 2014	Otros pasivos financieros
<b>Pasivos según estado de situación financiera:</b>	
Obligaciones con instituciones financieras	1.103.973
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	514.540
Cuentas por pagar – relacionadas	118.873
<b>Total</b>	<b>1.737.386</b>

### c) Valor razonable por jerarquía

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

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

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

La NIIF 13 requiere que para los instrumentos financieros por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros sean clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

Nivel 1: corresponde a metodologías de medición a valor justo mediante precios cotizados en mercados activos (sin ajustes) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: corresponde a metodologías de medición a valor justo mediante datos de cotizaciones de mercado, no incluidos en Nivel 1, que sean observables para los activos y pasivos valorizados, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivado de los precios).

Nivel 3: corresponde a metodologías de medición a valor justo mediante técnicas de valorización, que incluyen datos sobre los activos y pasivos valorizados, que no se sustenten en datos de mercados observables.

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

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Al 31 de diciembre de 2015	Nivel 1	Total
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo en caja y bancos	37.286	37.286
<b>Total</b>	<b>37.286</b>	<b>37.286</b>

Al 31 de diciembre de 2014	Nivel 1	Total
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo en caja y bancos	64.758	64.758
<b>Total</b>	<b>64.758</b>	<b>64.758</b>

En los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

### Valor razonable de activos no financieros

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

### d) Estimación del valor razonable

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

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

La Compañía considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar – clientes y cuentas por pagar – proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Los préstamos bancarios comprenden principalmente deuda a tasa de interés fija con una porción a corto plazo donde los intereses ya han sido fijados. Son clasificadas bajo obligaciones bancarias y medidos a su valor contable. La Compañía estima que el valor razonable de sus principales pasivos financieros es similar al de su valor contable incluyendo intereses devengados en el 2015 y 2014.

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

### e) Definición de cobertura

La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados con la definición de cobertura.

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### 5. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo del efectivo en caja y bancos se detalla como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	30.587	32.912
Depósitos en bancos:		
Banco del Pichincha C.A.	6.699	31.268
Banco Internacional S.A.		578
<b>Total</b>	<b>37.286</b>	<b>64.758</b>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo del efectivo en caja y bancos mantiene restricción para el uso de fondos propios por US\$ 5.461 y US\$ 19.517, respectivamente y que se mantienen en el Banco del Pichincha C.A.. Estos fondos son administrados por el Fideicomiso Mercantil Urbapark y que sirve para cancelar las obligaciones que se mantienen con el Banco Pichincha C.A. (véase nota 22).

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

Un detalle de las cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar comerciales (1):		
Cuentas por cobrar clientes (2)	429.382	538.918
Compañías relacionadas (nota 21)		10.694
Menos: provisión por deterioro	(21.711)	(20.230)
	<u>407.672</u>	<u>529.382</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas (nota 21)	196.551	182.713
Reclamos a seguros	21.119	
Préstamos a empleados	4.830	22.965
Otras	14.092	18.859
	<u>236.591</u>	<u>224.537</u>
Menos: cuentas por cobrar comerciales a largo plazo		(263.903)
<b>Total</b>	<b>644.263</b>	<b>490.016</b>

- (1) La Compañía otorga a sus clientes un plazo de crédito de hasta 60 días. Al 31 de diciembre de 2015, el 92% del saldo de las cuentas por cobrar - clientes está concentrado en 10 clientes (en el 2014, el 89% de la cartera se encontraba concentrado en 19 clientes).
- (2) Incluye valores pendientes de cobro a Corporación Quiport S.A. en virtud del contrato firmado con dicha compañía y mediante el cual se comprometió en pagar la inversión efectuada por Urbapark S.A. para construir la playa de estacionamientos de los empleados (véase nota 22). El monto adeudado será cancelado durante el año 2016 y sus vencimientos se clasifican de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Porción corriente	260.115	275.015
Porción no corriente		263.903
<b>Total</b>	<b>260.115</b>	<b>538.918</b>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, estas cuentas por cobrar devengan una tasa de interés del 10% anual.

- (3) El movimiento de la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	20.230	17.257
Cargo al gasto del año	1.481	2.973
<b>Saldo al final de año</b>	<b>21.711</b>	<b>20.230</b>

### 7. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de inventarios por US\$ 34.976 (US\$ 24.705 en el 2014) se compone principalmente por rollos de papel y tickets para parqueaderos que serán utilizados en las playas de estacionamiento.

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

El detalle y movimiento del mobiliario, equipos, y vehículos, neto al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>			
	Saldo inicial	Adiciones	Baja	Saldo final
Costo:				
Equipo de computación	34.682	33.249	(2.676)	65.255
Muebles y equipos de oficina	20.017	903		20.920
Vehículos	89.268			89.268
	143.967	34.152	(2.676)	175.443
Depreciación acumulada	(82.643)	(37.378)	2.095	(117.926)
<b>Total</b>	<b>61.324</b>	<b>(3.226)</b>	<b>(581)</b>	<b>57.517</b>

	<u>2014</u>			
	Saldo inicial	Adiciones	Baja	Saldo final
Costo:				
Equipo de computación	48.272	5.579	(19.169)	34.682
Muebles y equipos de oficina	17.069	2.948		20.017
Vehículos	89.268			89.268
	154.609	8.527	(19.169)	143.967
Depreciación acumulada	(72.084)	(29.060)	18.501	(82.643)
<b>Total</b>	<b>82.525</b>	<b>(20.533)</b>	<b>(668)</b>	<b>61.324</b>

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

El cargo a resultados por concepto de depreciación del mobiliario, equipos y vehículos fue de US\$ 37.378 en el 2015 y US\$29.060 en el 2014

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

El detalle y movimiento de las propiedades en playas de estacionamientos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	2015					
	Saldo inicial	Adiciones	Activación	Ventas (3)	Baja	Saldo Final
No depreciable:						
Equipos para montaje de estacionamientos (1)	240.671	240.081	(242.886)	(14.255)		223.611
Depreciable:						
Parqueaderos en instalaciones arrendadas (2)	1.654.289	208.116	242.886	(210.374)	80.477	1.894.917
	<b>1.894.960</b>	<b>448.197</b>		<b>(224.629)</b>	<b>80.477</b>	<b>2.118.528</b>
Depreciación acumulada	(531.215)	(438.336)			(80.477)	(1.050.028)
<b>Total</b>	<b>1.363.745</b>	<b>9.861</b>	<b>-</b>	<b>(224.629)</b>	<b>-</b>	<b>(1.068.500)</b>

	2014				
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación al gasto	Saldo final
No depreciables:					
Equipos para montaje de estacionamientos (1)	96.372	144.299			240.671
Depreciable:					
Parqueaderos en instalaciones arrendadas (2)	1.273.944	655.784	(263.714)	(11.725)	1.654.289
	<b>1.370.316</b>	<b>800.083</b>	<b>(263.714)</b>	<b>(11.725)</b>	<b>1.894.960</b>
Depreciación acumulada	(273.804)	(521.125)	263.714		(531.215)
<b>Total</b>	<b>1.096.512</b>	<b>278.958</b>	<b>-</b>	<b>(11.725)</b>	<b>1.363.745</b>

- (1) Representa equipos Meypar que aún no se encuentran instalados ni en operación en las playas de estacionamiento.
- (2) Representa equipos Meypar en operación, instalaciones eléctricas y obras civiles para acondicionar las playas de estacionamientos, de acuerdo a los requerimientos de la gerencia para la prestación de los servicios.
- (3) Durante el año 2015 se efectuó la instalación de equipos y obra civil en el Centro Comercial Village Plaza S.A. para operar a partir del 30 de marzo de 2015 con un plazo de tres años de acuerdo al contrato firmado; sin embargo, se efectuó una negociación entre la Administración de cada compañía y se procedió a realizar la venta de equipos y obra civil por un valor de US\$233.240 (véase nota 17).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía para garantizar las obligaciones bancarias ha entregado en garantía los equipos que se encuentran instalados en los diferentes parqueaderos por el valor de US\$ 552.564, los cuales forman parte de los activos aportados al Fideicomiso Mercantil Urbapark (ver nota 22).

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### 10. Inversiones en subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de las inversiones en subsidiarias se conforma como sigue:

Compañía	2015		2014	
	Porcentaje de participación	Valor	Porcentaje de participación	Valor
Inmobiliaria Santa. Anita Cía. Ltda. (1)	33%	87.287	33%	87.287
Controlparking S.A. (2)	50%	5.000		
City Parking Ecuador S.A. (3)	99%	792		
<b>Total</b>		<b>93.079</b>		<b>87.287</b>

- (1) La Compañía tiene una participación del 33% del capital social de Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda., equivalente a 499 acciones ordinarias pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, el capital restante es de Control Parking S.A. con una participación del 67%. Esta compañía tiene como objeto social la planificación, promoción, venta, compra, permuta, o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar, disponer, las propiedades.
- (2) Corresponde a la participación del 50% del capital accionario de Controlparking S.A., equivalente a 5.000 acciones ordinarias pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, el capital restante es de personas naturales conformadas por:

Nombre	No. acciones	% Acciones
Burbano de Lara Apunte Maria Veronica	750	8%
Burbano de Lara Apunte Pablo Mateo	750	8%
Burbano de Lara Correa Pablo	3.500	34%
<b>Total</b>	<b>5.000</b>	<b>50%</b>

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

- (3) Corresponde a la participación del 99% del capital accionario de City Parking Ecuador S.A., equivalente a 792 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una. La Compañía tiene como objeto social desarrollar soluciones de movilidad urbana y mejoramiento de la calidad de vida de las personas.

De acuerdo a lo dispuesto por la Norma Internacional de Información Financiera No.10, se presume que existe control cuando la controladora posee directa o indirectamente la mitad del poder de otra entidad, lo cual conlleva a que la Compañía consolide sus estados financieros con sus subsidiarias, de conformidad con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. A fecha de este informe la Compañía ha preparado estados financieros consolidados al y por el año que termino el 31 de diciembre del 2015.

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### 11. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle de las obligaciones bancarias es el siguiente:

2015						
<u>Institución</u>	<u>Operación</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Interés</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>
Banco del Pichincha (1)	1718860	47.345		9,74%	03/04/2013	17/05/2016
Banco del Pichincha (1)	1810626	35.865		9,74%	13/06/2013	28/05/2016
Banco del Pichincha (1)	1883953	62.714		9,74%	27/08/2013	11/08/2016
Banco del Pichincha (1)	2000264	72.855	12.952	9,74%	27/03/2014	11/03/2017
Banco del Pichincha (1)	2019542	15.332		9,74%	10/04/2014	30/03/2016
Banco del Pichincha (1)	2174341	112.944		7,17%	05/12/2014	28/04/2016
Banco del Pichincha (1)	2277054	31.216	43.973	7,17%	05/11/2015	25/04/2018
		<b>378.271</b>	<b>56.925</b>			
Banco Internacional (2)	334300	11.866		9,76%	31/08/2014	22/02/2016
Banco Internacional (2)	336610	34.266		9,76%	10/12/2014	02/06/2016
Banco Internacional (2)	336958	24.986		9,76%	30/01/2015	23/07/2016
Banco Internacional (2)	427589	25.834	21.092	9,76%	09/09/2015	29/08/2017
		<b>96.952</b>	<b>21.092</b>			
<b>Total</b>		<b>475.223</b>	<b>78.017</b>			

2014						
<u>Institución</u>	<u>Operación</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Interés</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>
Banco del Pichincha (1)	1325646	1.139		11,20%	25/01/2012	09/01/2015
Banco del Pichincha (1)	1718860	104.376	47.345	9,74%	03/04/2013	17/05/2016
Banco del Pichincha (1)	1810626	85.813	35.865	9,74%	13/06/2013	28/05/2016
Banco del Pichincha (1)	1883953	86.040	62.714	9,74%	27/08/2013	11/08/2016
Banco del Pichincha (1)	2000264	65.169	85.807	9,74%	27/03/2014	11/03/2017
Banco del Pichincha (1)	2019542	42.721	15.332	9,74%	10/04/2014	30/03/2016
Banco del Pichincha (1)	2174341	87.056	112.941	7,17%	05/12/2014	28/04/2016
		<b>472.314</b>	<b>360.004</b>			
Banco Internacional (2)	323344	56.983		9,76%	10/10/2012	25/09/2015
Banco Internacional (2)	327811	11.192		11,23%	01/11/2013	25/04/2015
Banco Internacional (2)	331618	5.220		11,23%	17/03/2014	08/02/2015
Banco Internacional (2)	332545	21.238		11,23%	01/08/2014	24/12/2015
Banco Internacional (2)	334300	67.176	11.845	9,76%	31/08/2014	22/02/2016
Banco Internacional (2)	336610	63.734	34.267	9,76%	10/12/2014	02/06/2016
		<b>225.543</b>	<b>46.112</b>			
<b>Total</b>		<b>697.857</b>	<b>406.116</b>			

- (1) Las obligaciones con el Banco del Pichincha C.A. se encuentran garantizadas mediante el Fideicomiso Mercantil Urbapark, el cual tiene como objetivo garantizar el pago de las obligaciones mantenidas por la Compañía (véase nota 22).

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

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

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### 12. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por pagar – comerciales:		
Proveedores locales	309.088	283.934
Proveedores del exterior	52.722	202.021
Compañías relacionadas (nota 21)	7.790	13.955
	<hr/> 369.600	<hr/> 499.910
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas (nota 21)	3.450	
Anticipos recibidos de clientes	17.370	14.630
	<hr/> 20.820	<hr/> 14.630
<b>Total</b>	<hr/> <b>390.420</b>	<hr/> <b>514.540</b>

Los saldos de las cuentas por pagar - comerciales al 31 de diciembre de 2015 y 2014 en función de sus vencimientos, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores por vencer	122.853	209.065
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	241.631	281.653
Proveedores vencidos mayores a 1 año	5.116	9.192
<b>Total</b>	<hr/> <b>369.600</b>	<hr/> <b>499.910</b>

### 13. Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto al valor agregado (IVA)	27.419	4.476
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	15.372	12.277
Retenciones de IVA por pagar	14.392	4.763
Impuesto a la renta personal	274	3.672
<b>Total</b>	<hr/> <b>57.457</b>	<hr/> <b>25.188</b>

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### 14. Obligaciones laborales por pagar

El rubro de obligaciones laborales por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se detalla a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos por pagar	71.670	43.012
Vacaciones	57.624	46.613
IESS por pagar	29.806	21.766
Décimo cuarto sueldo	21.658	16.157
Participación a trabajadores (1)	19.190	25.277
Décimo tercer sueldo	11.326	12.199
Fondo de reserva	2.265	1640
Otros	12.193	55.907
<b>Total</b>	<b>225.732</b>	<b>222.571</b>

(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. El movimiento de la provisión para participación a trabajadores al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	25.277	25.837
Provisión del año	19.190	25.028
Pagos efectuados	(25.277)	(25.588)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>19.190</b>	<b>25.277</b>

### 15. Impuesto a la renta

#### a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable; sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) tendrá una reducción de 10 puntos porcentuales.

Un detalle de la conciliación tributaria por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ganancia antes de la participación de los empleados en las utilidades	127.934	166.852
<b>Menos: 15% participación a trabajadores (nota 20)</b>	<b>(19.190)</b>	<b>(25.028)</b>
<b>Utilidad después de participación de trabajadores</b>	<b>108.744</b>	<b>141.824</b>
<b>Más: Gastos no deducibles</b>	<b>28.971</b>	<b>26.141</b>
<b>Base imponible</b>	<b>137.715</b>	<b>167.965</b>
Impuesto a la renta causado 22%	30.297	36.952
Anticipo mínimo calculado	37.412	37.230
<b>Gasto de impuesto a la renta corriente: mayor entre el anticipo mínimo y el impuesto causado</b>	<b>37.412</b>	<b>37.230</b>

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

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

Las normas tributarias también exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es el cálculo en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y el 0,4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definido, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución pudiendo ser aplicables de acuerdo a las normas que rigen la devolución de este anticipo. En los años 2015 y 2014 el gasto por impuesto a la renta corriente se determinó en base al cálculo del anticipo mínimo.

### b) Dividendos

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo del activo por impuesto a la renta diferido de acuerdo a lo establecido por la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias", representa el crédito tributario de impuesto a la renta originado por las retenciones en la fuente efectuadas por los clientes a la Compañía, el cual es recuperable mediante la compensación con el impuesto a la renta causado del período corriente o de períodos futuros, o mediante reclamo previa presentación de la respectiva solicitud al Servicio de Rentas Internas.

El movimiento del activo por impuesto a la renta diferido al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	38.891	30.752
Impuesto a la renta del año	(37.412)	(37.230)
Retenciones de impuesto a la renta	35.913	45.369
Anticipo de impuesto a la renta	541	
<b>Total</b>	<b>37.933</b>	<b>38.891</b>

## **ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.**

### **d) Revisión fiscal**

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

A la fecha de emisión de los estados financieros se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2011 al 2015.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, debido a que las transacciones con compañías relacionadas locales y el proveedor del exterior no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

### **f) Impuesto a la salida de divisas (ISD)**

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- La tenencia de inversiones en el exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

## **ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.**

- La tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

### **16. Obligación por beneficio definidos**

#### **Provisión por jubilación patronal**

El Código del Trabajo establece pago de un bono por jubilación patronal a los trabajadores que por veinte o veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuados o interrumpidos.

#### **Bonificación por desahucio**

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

El detalle y movimiento de las obligaciones por beneficios definidos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

2015

	<u>Estado de situación financiera pasivo</u>	<u>Patrimonio (Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas</u>	<u>Estado de resultados integrales gasto</u>
<b>Jubilación patronal:</b>			
Saldos al inicio del año	34.759		
Costo laboral de servicios actuales	16.786		16.786
Costo por intereses neto	2.273		2.273
Pérdida actuarial no realizadas	1.271	(1.217)	
Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	(9.851)		(9.851)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>45.184</b>	<b>(1.217)</b>	<b>9.208</b>
<b>Bonificación por desahucio:</b>			
Saldos al inicio del año	12.882		
Costo laboral de servicios actuales	7.000		7.000
Costo por intereses neto	833		833
Pérdida actuarial no realizadas	4.042	(4.042)	
Beneficios pagados	(6.420)		
Costos por servicios pasados	10.727		10.727
<b>Saldo al final del año</b>	<b>29.064</b>	<b>(4.042)</b>	<b>18.559</b>
<b>Total</b>	<b>74.248</b>	<b>(5.259)</b>	<b>27.768</b>

2014

	<u>Estado de situación financiera pasivo</u>	<u>Patrimonio (Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas</u>	<u>Estado de resultados integrales gastos</u>
<b>Jubilación patronal:</b>			
Saldos al inicio del año	19.942		
Costo laboral de servicios actuales	19.621		19.621
Costo por intereses neto	1.396		1.396
Ganancia actuarial no realizadas	(771)	771	
Ajustes por reducciones, modificaciones al plan	(5.429)		(5.429)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>34.759</b>	<b>771</b>	<b>15.588</b>
<b>Bonificación por desahucio:</b>			
Saldos al inicio del año	12.040		
Costo laboral de servicios actuales	4.685		4.685
Costo por intereses neto	834		834
Ganancia actuarial no realizadas	(4.677)	4.677	
<b>Saldo al final del año</b>	<b>12.882</b>	<b>4.677</b>	<b>5.519</b>
<b>Total</b>	<b>47.641</b>	<b>5.448</b>	<b>21.107</b>

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos fue establecido en función del método de la unidad proyectada. Bajo este método, los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las principales premisas utilizadas para el establecimiento de las obligaciones por beneficios definidos fueron como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa de descuento	6,31%	6,54%
Tasa esperada de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,00%	2,50%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS2002	TM IESS2002
Tasa de rotación	45,13%	47,25%
Vida laboral promedio remanente	8.0	7.7

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del periodo de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 0,5% (mayor o menos), la obligación por beneficios definidos, incrementaría por US\$ 11.059 (disminuiría en US\$ 9.495), respectivamente.

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 0,5%, la obligación por beneficios se incrementaría en US\$ 11.384 (disminuiría por US\$ 9.821), respectivamente.

Si la tasa de mortalidad (aumentan o disminuyen) en un 0,5%, la obligación por beneficios se incrementaría en US\$ 2.151 (disminuiría por US\$ 2.130), respectivamente.

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

El valor actual de la reserva acumulada para jubilación patronal al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde al personal que presta menos de 10 años de servicio en la Compañía.

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### 17. Patrimonio de los accionistas

#### Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social de la Compañía es de US\$350.000, dividido en trecientas cincuenta mil acciones ordinarias, pagadas y en circulación de un dólar (US\$1) cada una, con un derecho a voto y dividendos por acción.

El capital de la Compañía está conformado como sigue:

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

#### Restricciones a las utilidades

##### Reserva legal

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

##### 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 en 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.

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.

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### Gestión del capital

La gestión del capital se refiere a la administración de los fondos de la Sucursal, 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 y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

La gerencia trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de obligaciones con bancos y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.

La Compañía no tiene que cumplir con requerimientos regulatorios de mantenimiento de capital, tal como se establece en la industria de servicios financieros.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivo total	1.574.859	2.061.779
Patrimonio total	469.158	403.084
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>336%</b>	<b>512%</b>

### 18. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos por actividades ordinarias por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Parqueaderos (1)	4.402.346	4.084.600
Operaciones (2)	676.838	481.621
Venta de equipos (3)	333.284	
Parqueaderos en eventos (4)	121.276	
Administración (5)	50.750	60.678
Otros	42.095	
<b>Total</b>	<b>5.626.589</b>	<b>4.626.899</b>

- (1) Corresponde a la recaudación de las tarifas por hora o fracción por el uso de los parqueaderos en las diferentes playas de estacionamientos, que se encuentran localizadas en inmuebles arrendados.
- (2) Corresponde principalmente a los ingresos originados del contrato suscrito con la Corporación Quiport para la construcción de los parqueaderos de empleados, incluye la inversión en la dotación de equipos y administración del mismo (véase nota 22).

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

- (3) Corresponde principalmente al producto de la venta de equipos Meypar instalados en el parqueadero del Centro Comercial Village Plaza por un valor de US\$ 233.240.
- (4) Corresponde a una línea comercial en donde se presta el servicio de valet parking para eventos sociales.
- (5) Corresponde a ingresos por servicios de administración de parqueaderos a Inmobiliaria Santa Anita en el Edificio Centro de Parques.

### 19. Otros ingresos

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle de los otros ingresos es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Baja de cuentas por pagar	28.389	
Recuperación de siniestros	26.101	57.869
Varios	32.514	19.366
<b>Total</b>	<b>87.004</b>	<b>77.235</b>

### 20. Costos y gastos

El detalle de los costos y gastos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Costos operacionales:</b>		
Arriendos (nota 22)	1.756.091	1.073.924
Personal	1.269.289	1.125.894
Depreciación de inversiones (nota 9)	438.336	521.125
Costo de venta parqueaderos – Villa Place (nota 9)	247.029	
Gasto por concesión comercial (nota 22)	174.726	190.520
Servicios generales	121.559	145.276
Tickets y rollos	111.677	107.986
Amortizaciones inversión participación	39.356	27.149
Mantenimiento y reparaciones	81.120	85.305
Seguros	78.363	70.063
Otros	18.396	74.723
<b>Total</b>	<b>4.335.942</b>	<b>3.421.965</b>
<b>Gastos administrativos:</b>		
Personal	539.744	512.354
Honorarios	274.183	195.242
Servicios generales	152.963	142.827
Mantenimiento y reparaciones	41.798	47.338
Depreciaciones (nota 8)	37.378	29.060
Gastos de viaje	35.784	24.271
Amortización	26.922	9.632
15% participación trabajadores (nota 15-a)	19.190	25.028
Otros	20.918	19.727
<b>Total</b>	<b>1.148.880</b>	<b>1.005.479</b>

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

<u>Gastos financieros:</u>		
Interés por obligaciones bancarias	110.167	125.970
Otros gastos	9.860	8.896
<b>Total</b>	<b>120.027</b>	<b>134.866</b>

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

La Compañía realiza transacciones con compañías y partes relacionadas; no obstante, las mismas podrían no ser realizadas en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de las transacciones indicadas con compañías relacionadas y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ventas:</u>		
Control Parking S.A. (1)	24.109	54.000
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (2)	8.394	
<b>Total</b>	<b>32.503</b>	<b>54.000</b>
<u>Costos y gastos:</u>		
City Parking Ecuador S.A. (3)	23.800	13.900
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (4)	39.600	36.600
Control Parking S.A.	29.600	
<b>Total</b>	<b>93.000</b>	<b>50.500</b>

Los saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 que se originaron de las transacciones con partes relacionadas, son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales (nota 6):</u>		
City Parking Ecuador S.A.		10.694
<u>Otras cuentas por cobrar (nota 6):</u>		
Control Parking S.A.	176.156	182.713
City Parking Ecuador S.A.	10.773	
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda.	9.622	
<b>Total</b>	<b>196.551</b>	<b>182.713</b>
<u>Cuentas por pagar- comerciales (nota 12):</u>		
Control Parking S.A.	7.790	13.955
<u>Otras cuentas por pagar (nota 12):</u>		
Control Parking S.A.	3.450	

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por pagar – partes relacionadas:</u>		
Cecilia Correa de Burbano (5)	4.803	4.355
Emma Franco (5)	29.306	47.305
Red Lions Worldwide Corp. (5)	33.656	67.213
María del Carmen Burbano (5)	130.000	
Emilia Burbano (5)	13.953	
<b>Total</b>	<b>210.987</b>	<b>118.873</b>

- (1) Los saldos corresponden a las ventas de equipos Meypar, repuestos y tickets de parqueo.
- (2) Corresponde a los servicios contables que Urbapark S.A. brinda a Inmobiliaria Santa Anita S.A.
- (3) Corresponde al gasto incurrido por la asesoría técnica en el manejo y operación de parqueaderos hoteleros.
- (4) Corresponde al saldo en compras por el arriendo de las oficinas en donde funciona Urbapark S.A.
- (5) Corresponde a valores entregados por concepto de préstamos, los cuales no generan un interés ni tampoco mantienen fechas de vencimiento, que serán devueltos en función de la liquidez de la Compañía.

### Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía ha generado gastos por sueldo, comisiones y bonos a los altos directivos por US\$ 259.075 y US\$206.813 respectivamente.

## 22. Compromisos

Un resumen de los principales compromisos adquiridos por la Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

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

La Compañía mantiene suscritos contratos de arrendamiento de inmuebles con personas naturales y jurídicas para ser utilizados en la prestación de los servicios (playas de estacionamiento) el plazo de duración oscila entre 3 y 5 años, renovables cada año. El gasto por este concepto ascendió a US\$ 1.756.091 en el 2015 y US\$ 1.073.924 en el 2014.

Los pagos mínimos futuros por estos contratos en el año siguiente son de aproximadamente US\$ 1.690.000.

## **ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.**

### **b) Contrato de Fideicomiso**

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

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

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

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

El presente contrato tendrá un plazo de 36 meses a partir de la suscripción del contrato, además en dicho contrato Corporación Quiport S.A. se comprometió en reconocer por la construcción de los parqueaderos por un monto máximo de US\$ 502.524. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, existen saldos pendientes de cobro de US\$ 260.115 y US\$ 538.918, respectivamente (véase nota 6).

### **d) Contrato de concesión comercial**

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

El uso del estacionamiento para los clientes que realice compras en el centro comercial no tendrá costo alguno durante las dos primeras horas, previa presentación de comprobante de venta válido por compras en alguno de los locales de al menos US\$ 4, el costo de hora o fracción por el uso de los estacionamientos será de un dólar US\$ 1.

Adicionalmente, el Concesionario en virtud del contrato deberá cancelar al concedente de manera mensual un valor equivalente al 45% de resultado neto de los ingresos recibidos, dentro de los cinco primeros días del mes inmediato posterior. El plazo de vigencia será de tres años contados a partir de la fecha de suscripción, pudiendo renovarse sucesivamente por plazos iguales. El monto facturado por la concedente por este concepto ascendió a US\$ 174.726 en el 2015 y US\$ 190.520 en el 2014.

## ESTACIONAMIENTOS URBANOS URBAPARK S.A.

### 23. Eventos subsecuentes

A partir del 23 de marzo de 2016 se encuentra vigente la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación Excepcional de la Jornada del Trabajo, Cesantía y Seguro del Desempleo, la cual reforma la Ley de Pasantías y el Código del Trabajo, incorporando entre otras modificaciones como: la creación del seguro de desempleo, la promoción del empleo entre los jóvenes de 18 a 26 y la ampliación del periodo de licencia por maternidad y paternidad de forma voluntaria hasta por nueve meses. A la fecha de este informe la Administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos en sus operaciones que en el futuro pudieran generar estas reformas.

### 24. Reclasificaciones

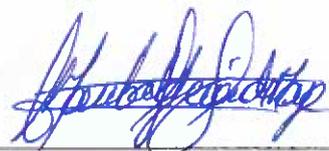
Ciertas cifras de los estados financieros del año 2014 han sido reclasificadas para hacer consistente con la presentación de los estados financiero del año 2015

### 25. Autorización de los estados financieros separados

Los estados financieros separados de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 han sido autorizados para su emisión por la Gerencia General y en su opinión serán aprobados de manera definitiva en la junta de General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Sr. Pablo Burbano de Lara Correa  
**Gerente General**



Sra. Mónica Calderón  
**Contadora**