

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Estados financieros separados e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados separados de Situación Financiera

Estados separados del Resultado Integral

Estados separados de Cambios en el Patrimonio

Estados separados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros separados:

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

Signos utilizados:

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
OBD	Obligaciones por beneficios definidos

Grant Thornton Ecuador

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

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guyaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.** al 31 de diciembre de 2016, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría calificada.

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar

dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitimos la opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. al 31 de diciembre de 2016.

Marzo, 22 del 2017
Quito, Ecuador


María de los Angeles Guijarro
CPA No. 22.120

Grant Thornton Uruguay Ecuador Cia. Ltda.

RNAE No. 322

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Estados separados de situación financiera

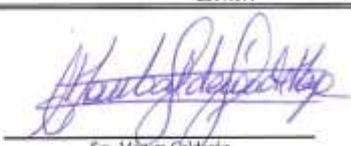
Al 31 de diciembre de 2016,

con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2016	Reestructurado 2015	Reestructurado 2014
Activos				
Corriente				
Efectivo en caja y bancos	12	60.787	37.286	64.758
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	13	158.241	644.263	490.016
Gastos pagados por anticipado		30.483	23.004	19.175
Otros activos		87.767	59.705	75.764
Total activo corriente		337.278	764.258	649.713
No Corriente				
Mobiliario, equipos y vehículos, neto	14	32.943	57.517	61.324
Propiedades en playas de estacionamientos, neto	15	859.305	1.068.500	1.363.745
Activos intangibles de vida definida, neto		26.679	22.730	
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo				263.903
Inversiones en subsidiarias	16	293.079	93.079	87.287
Activos por impuestos diferidos		48.195	37.933	38.891
Total activo no corriente		1.260.399	1.279.759	1.815.150
Total activos		1.597.677	2.044.017	2.464.863
Pasivos y patrimonio				
Corriente				
Subregímenes bancarios		-	44.484	
Obligaciones bancarias	18	198.494	473.223	697.857
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	19	257.851	399.420	314.540
Pasivos por impuestos	20	53.473	37.437	25.188
Obligaciones laborales por pagar	21	224.823	225.732	222.571
Cuentas por pagar - partes relacionadas		150.597	210.987	118.873
Ingresos diferidos		21.252	18.292	20.011
Total pasivo corriente		906.490	1.422.595	1.599.840
No Corriente				
Obligaciones bancarias a largo plazo	18	46.341	78.017	406.116
Obligación por beneficio definidos	23	132.705	109.465	77.719
Provisiones a largo plazo				8.982
Total pasivo no corriente		179.244	187.482	492.817
Patrimonio				
Capital		350.000	350.000	350.000
Reservas		198.906	127.573	22.979
Otro resultado integral acumulado		(12.025)	(21.898)	(21.364)
Resultados acumulados		(24.938)	(21.823)	21.391
Total patrimonio	24	511.943	433.940	373.066
Total pasivos y patrimonio		1.597.677	2.044.017	2.464.863


Sr. Pablo Barbano de Lara Coeres
Gerente General


Sr. Mónica Calderón
Contradora

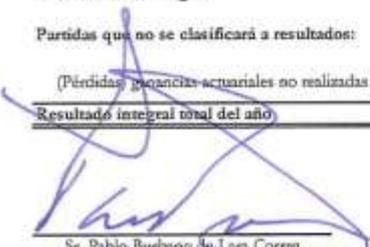
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros separados

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Estados separados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016,
con cifras comparativas del año que terminó el 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2016	2015
Ingresos ordinarios	9	5.216.508	5.626.589
Otros ingresos	10	111.359	87.004
Total ingresos		5.327.867	5.713.593
Costos y gastos			
Costos operacionales	11	(4.069.160)	(4.355.942)
Gastos administrativos	11	(1.081.084)	(1.158.634)
Gastos financieros	11	(68.149)	(120.027)
Total costos y gastos		(5.218.393)	(5.614.803)
Utilidad antes de impuesto a la renta		109.474	98.790
Impuesto a la renta	22 (a)	(41.254)	(37.412)
Resultado neto del ejercicio		68.220	61.378
Otro resultado integral:			
Partidas que no se clasifican a resultados:			
(Pérdidas provisionales acuriales no realizadas)	23	9.783	(444)
Resultado integral total del año		78.003	60.934


Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General


Srta. Mónica Calderón
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros separados

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Estados separados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016,
con cifras comparadas del año que terminó el 31 de diciembre de 2015
(Expresadas en dólares de los E.U.A.)

Nota	Capital social	Reservas		Otro resultado integral acumulado		Resultados acumulados			Total resultados acumulados	Total patrimonio
		Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva para contingencias actuariales no realizadas	Reservados por adaptación de NIIF por	Resultados acumulados	Resultado neto			
23	350.000	22.860	119	8.714	(31.895)	(51.309)	104.594	21.391	403.064	
Modificación de la NRC 19 - Bancos Post-cambio				(30.078)					(30.078)	
24	350.000	22.860	119	(21.364)	(31.895)	(51.309)	104.594	21.391	373.006	
Saldos al 31 de diciembre del 2014 reestructurados										
24		10.430	94.135	(444)			(104.594)	(104.594)	60.934	
Apropiación de reserva legal y facultativa Resultado integral del año							61.378	61.378		
24	350.000	33.319	94.254	(21.808)	(31.895)	(51.309)	61.378	(21.825)	433.940	
Saldos al 31 de diciembre del 2015 reestructurados										
24		7.154	64.109	9.703		(9.555)	(61.378)	(71.333)	70.003	
Apropiación de reserva legal y facultativa Resultado integral del año							68.220	68.220		
24	350.000	40.453	158.433	(12.025)	(31.895)	(61.263)	68.220	(21.938)	511.943	
Saldos al 31 de diciembre del 2016										


Sr. Pablo Buitrago de Lano-Cecilia
Gerente General


Sr. Mónica Calderón
Contadora

Los montos adjuntos de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros separados.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Estados separados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016,
con cifras comparativas del año que terminó el 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2016	2015
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	3.647.766	5.833.823
Efectivo utilizado en proveedores, empleados y otros	(4.871.155)	(4.936.289)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	776.611	897.534
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en mobiliario, equipos y vehículos, neto	(10.471)	(34.152)
Efectivo utilizado en propiedades en playas de estacionamiento en inmuebles arrendados	(125.611)	(448.197)
Efectivo utilizado en activos intangibles de vida definida	(5.949)	(22.730)
Efectivo utilizado en inversiones en subsidiarias	(200.000)	(5.792)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(340.031)	(510.871)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en obligaciones financieras	(308.205)	(550.733)
Efectivo (utilizado en) provisto por obligaciones con accionistas y partes relacionadas	(60.390)	92.114
Total Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(368.595)	(458.619)
Variación neta del efectivo en caja y bancos y sobregiro bancario	67.985	(71.956)
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos y sobregiro bancario	(7.198)	64.758
Saldo final de efectivo en caja y bancos y sobregiro bancario	60.787	(7.198)


Sr. Pablo Burbano de Lara Correa
Gerente General


Srta. Mónica Calderón
Contadora

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros separados

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Notas a los estados financieros separados
31 de diciembre de 2016 y 2015
(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.

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía opera 37 playas de estacionamientos en la ciudad de Quito (32 playas de estacionamientos en el 2015).

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros adjuntos.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2016 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2016 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)
- Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (1)
- Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)
- Agricultura: plantas productoras (modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) (1)
- El método de la participación en los estados financieros separados (modificaciones a la NIC 27) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

- Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28) (1)

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

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2016 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- *Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)*

En el año 2014 el IASB emitió algunas modificaciones a la NIC 1, Presentación de Estados Financieros como parte de su principal iniciativa para mejorar la presentación y revelación en los informes financieros, el objetivo primordial es que se pueda aplicar más el juicio al hacer las revelaciones. Los principales cambios son:

- o Materialidad: No se deben agregar o mostrar partidas inmateriales, ya que la materialidad aplica a todas las partidas de los estados financieros y no es necesario revelar Información inmaterial aun cuando una IFRS pida una revelación al respecto.
- o Estados de situación financiera y de resultado integral: Los rubros a presentar en dichos estados pueden agregarse o disgregarse de acuerdo con la relevancia de los mismos; asimismo, la participación en el ORI de asociadas o negocios conjuntos se presentará sólo en dos renglones, agrupando las partidas que se reciclan y las que no se reciclan.
- o Orden de las notas: Se presentan ejemplos de cómo se pueden ordenar las notas sin que sea necesario seguir el orden que sugiere el párrafo 114 de la NIC 1. Por ejemplo, no será necesario iniciar las revelaciones con la nota de políticas contables y éstas podrán incluirse junto con la revelación de los componentes del rubro.

- *Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)*

En mayo de 2014, el IASB aprobó el documento "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)". Por medio de este documento, se establecieron las siguientes modificaciones a las NIC 16 y 38, respectivamente:

- o NIC 16: Se establece que no es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, dado que los ingresos de actividades ordinarias, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo.
- o NIC 38: Se incorporó una presunción refutable de que es inapropiado un método de amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias generadas por una actividad que incluye el uso de un activo intangible. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo intangible, habitualmente, refleja factores que no están directamente vinculados con el consumo de los beneficios económicos incorporados en el activo intangible. Esta presunción puede evitarse solo en circunstancias limitadas:

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

- (a) en las que el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos de actividades ordinarias; o
- (b) cuando puede demostrarse que los ingresos de actividades ordinarias y el consumo de beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014

- NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas: Cambios en los métodos de disposición, se clarifica que un cambio en el método de disposición (venta o distribución a los propietarios) no implica una discontinuación en todos los casos. De ser así, las partidas siguen siendo contabilizadas de acuerdo con la NIIF 5.
- NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar:
 - Contratos de servicios de administración - Se establece que una entidad evaluará el contrato de servicios de administración de acuerdo con las guías de las NIIF, para decidir si tiene una involucración continuada como resultado de dicho contrato de servicios de administración a efectos de los requerimientos de revelar información.
 - Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados - El IASB decidió modificar el párrafo 44R de la NIIF 7 con las Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014 para aclarar que la información a revelar adicional requerida por las modificaciones a la NIIF 7 sobre compensaciones no lo es de forma específica para todos los periodos intermedios. Sin embargo, al considerar esta modificación, el Consejo destacó que se requiere revelar información adicional en los estados financieros intermedios condensados elaborados de acuerdo con la NIC 34 cuando se exige su incorporación de acuerdo con los requerimientos generales de esa NIIF.
- NIC 19 Beneficios a los Empleados - Tasa de descuento: emisión en un mercado regional: La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Con monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

Estas modificaciones a las NIIF que fueron de cumplimiento obligatorio y efectivo en el 2016 no han tenido ninguna incidencia significativa en los resultados financieros o posición de la Compañía, excepto por la aplicación de la modificación a la NIC 19 con relación a la tasa de descuento cuyos efectos se detallan en la nota 23 adjunta.

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

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

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros
- NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- NIIF 16 – Arrendamientos
- Iniciativa sobre información a revelar (Modificaciones a la NIC 7)
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (Modificaciones a la NIC 12) (1)
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (Modificaciones a la NIIF 2) (1)
- Aplicación de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros con la NIIF 4- Contratos de seguro (Modificaciones a la NIIF 4) (1)
- CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIIF 40) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1)

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se 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 1ero. de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma respecto de la norma que reemplaza son los siguientes:

- Clasificación de activos financieros: en base a las características contractuales de los flujos de efectivo provenientes de un activo financiero y del modelo de negocio de la entidad respecto al mismo.
- Medición de activos financieros: se incorpora un único modelo de deterioro, basado en el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica incluso a ciertas partidas cuyo reconocimiento no se realiza de acuerdo con la NIIF 9 (cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y activos por arrendamientos financieros).
- Medición de pasivos financieros: para los pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se requiere que se presente en el otro resultado integral la porción del cambio en dicho valor razonable que sea atribuible a los cambios de riesgo de crédito propio de la entidad.
- Contabilidad de cobertura: se incorpora un modelo de contabilidad de cobertura más estrechamente alineado con las prácticas incorporadas en las estrategias de gestión de riesgos que suelen llevar adelante distintas entidades.

La administración de la Compañía ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 9 dentro de sus estados financieros, pero todavía no cuenta con información cuantitativa de los

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

posibles efectos que se prevén tendrán relación con el deterioro basado en pérdidas crediticias esperadas.

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

La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, tendrá vigencia obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1ero. de enero de 2018 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

La administración de la Compañía se encuentra evaluando el método que utilizará para la transición ya sea la aplicación retroactiva a cada periodo de presentación previo de acuerdo a la NIC 8 o de manera retroactiva con efecto acumulado de los cambios en la fecha de aplicación inicial; para esto está analizando de manera detallada los contratos con clientes para determinar el impacto real de los efectos de la NIIF 15 dentro de sus estados financieros, incluyendo los efectos de las clarificaciones realizadas a la norma en el año 2015.

- NIIF 16 - Arrendamientos

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

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

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

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

La administración de la Compañía ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 16 pero aún no cuenta con información cuantitativa de dicha evaluación, no obstante, se encuentra ya

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

revisando la información completa de todos los contratos de arrendamiento, con el fin de adoptar la disposición transitoria de forma total o parcial y evaluar las revelaciones requeridas por esta nueva norma.

- Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)

En enero de 2016 el IASB aprobó el documento “Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)”. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre periodos anteriores.

Se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. Una forma de satisfacer este requerimiento es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación, que contenga los cambios sobre los que se debe informar, que son los siguientes:

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

Cuando una entidad revela esta conciliación, proporcionará información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros vincular las partidas incluidas en la conciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo.

La Compañía está evaluando los impactos que generará la aplicación de esta norma, los cuales se consideran que no sean significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2017.

- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)

En enero de 2016, el IASB aprobó el documento “Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)”. En este documento se establece en qué circunstancias los activos financieros que se miden a valor razonable, pero cuya base fiscal es su costo original, dan lugar a diferencias temporarias que conllevan el reconocimiento de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Además, se establece que cuando una entidad evalúa si estarán disponibles las ganancias fiscales contra las cuales se pueda utilizar una diferencia temporaria deducible, considerará si la legislación fiscal restringe las fuentes de las ganancias fiscales contra las que pueda realizar deducciones en el momento de la reversión de esa diferencia temporaria deducible. Si la legislación fiscal no impone estas restricciones, una entidad evaluará una diferencia temporaria deducible en combinación con todas las demás. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe el uso de pérdidas para ser deducidas contra ingresos de un tipo específico, una diferencia temporaria deducible se evaluará en combinación solo con las del tipo apropiado.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Por su parte, la estimación de la ganancia fiscal futura probable podría incluir la recuperación de algunos de los activos de una entidad por un importe superior a su importe en libros si existe evidencia suficiente de que es probable que la entidad logre esto.

Una entidad aplicará estas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Sin embargo, en el momento de la aplicación inicial de la modificación, el cambio en el patrimonio de apertura del primer periodo comparativo podría reconocerse en las ganancias acumuladas de apertura (o en otro componente de patrimonio, según proceda) sin distribuir el cambio entre las ganancias acumuladas de apertura y otros componentes del patrimonio. Si una entidad aplica esta exención de forma anticipada, revelará ese hecho.

Al momento la administración de la Compañía se encuentra evaluando los efectos de esta norma en sus estados financieros y estima que los mismos no serán significativos.

- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas". Esta Interpretación establece que al aplicar la NIC 21, la fecha de la transacción a efectos de determinar la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), es la fecha en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

Actualmente la administración de la Compañía se encuentra analizando el efecto de esta interpretación dentro de sus estados financieros con relación a las transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas que posee, considerando que el efecto no será significativo por lo que prevé su adopción a partir del 1 de enero de 2018.

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 - 2016". Este documento contiene modificaciones a las siguientes NIIF:

<i>Norma</i>	<i>Tema</i>
NIIF 1	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.
NIIF 12	Clarificación acerca del alcance de la Norma (a).
NIC 28	Medición de una asociada o un negocio conjunto a valor razonable (b).

(a) Aplicable para periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2017.

(b) Aplicable para periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros separados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) 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.

b) Moneda funcional y de presentación

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

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

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

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

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

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

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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 2016 y 2015 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;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y,
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será menor que lo esperado.

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

d) **Negocio en marcha**

Los 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.

e) **Activos financieros y pasivos financieros**

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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.

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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 cual la Gerencia determina la necesidad de constituirla 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.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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

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

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:

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

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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

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

g) Activos intangibles de vida definida-neto

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

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

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 período.

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

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

h) Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento

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

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Clasificación de los instrumentos financieros

Para efectos de su medición posterior los instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías al momento de su reconocimiento inicial:

- Préstamos y cuentas por cobrar
- Proveedores y otras cuentas por cobrar

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 des-reconocidos a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de los instrumentos financieros

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

iv) Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y 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 recuperabilidad 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.

v) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía representan obligaciones en valores emitidos, 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 resumen en las notas 3 (m) y 3 (n).

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Deterioro de los activos financieros

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

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

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

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

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado 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.

i) 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.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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.

j) 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.

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

k) 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.

l) 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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de las remuneraciones que perciban durante el año calendario.

- **Décimo cuarto sueldo.** - o bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el artículo 115 del Código del Trabajo. Y consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago.
- **Fondo de reserva.** - beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.
- **Aporte patronal al IESS.** - es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.

Descanso vacacional

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

Beneficios post - empleo y por terminación

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

Compañía tiene los siguientes planes por beneficios definidos:

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

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

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

El pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio reconocido en el estado de situación financiera es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

en la fecha de reporte sin considerar el valor razonable de los activos del plan, ya que la Compañía no mantiene activos relacionados con el plan existente.

La administración de la Compañía estima la OBD anualmente con la ayuda de actuarios independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento a partir del 1 de enero de 2016 y conforme a lo establecido en las Modificaciones a la NIC 19, se determinan al cierre del año con referencia a la tasa de rendimiento para los bonos corporativos de alta calidad emitidos en dólares americanos, debido a que la moneda y el plazo de los bonos empresariales son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo que mantiene la Compañía. El efecto de la modificación de la NIC 19 se refleja desde el comienzo del periodo comparativo más antiguo presentado, esto es en adición del efecto del año 2016, se incluyen ajustes para re-expresión de los saldos presentados al 1 de enero y 31 de diciembre de 2015, considerando que el ajuste de la aplicación de la modificación en dichos periodos ha sido reconocido en los resultados acumulados.

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

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.

m) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente 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.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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

ii) Impuesto diferido

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

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

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra 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 2016 y 2015, la Compañía considera que no existen diferencias temporales que amerite el reconocimiento de impuestos diferidos.

n) **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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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

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

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

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

o) Capital social, reservas y pago de dividendos

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

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

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Otro resultado integral – ganancias (pérdidas) actuariales por remediones del pasivo por beneficios definidos

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

Resultados acumulados y restricciones a las utilidades

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

Reserva legal

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

Reserva facultativa

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

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

El saldo acreedor de la cuenta de resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía, podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

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

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

p) Ingresos de actividades ordinarias

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

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

q) 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.

r) Arrendamientos operativos

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

s) Costos por préstamos

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

t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional de la entidad, utilizando los tipos de cambio prevaletientes 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 periodo.

u) 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.

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.

v) 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.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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 período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

w) Estado 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.

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

6. Riesgo de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

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

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

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

b) Factores de riesgo financiero

i) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente la Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia debido a los espacios públicos y privados utilizados como parqueaderos; sin embargo,

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

los mismos son mitigados con la fidelización de los clientes considerando la seguridad y servicio al cliente. Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés, precios de los equipos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos de efectivo y/o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

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

Sensibilidad de la tasa de interés

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

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

- Sensibilidad del precio de los equipos

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

- Riesgo de tipos de cambio

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

ii) Análisis del riesgo de crédito

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en caja en bancos	60.786	37.286
Cuentas por cobrar-comerciales y otras cuentas por cobrar	158.241	644.263

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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

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

La Compañía mantiene en el 2016 un 79% del total de las cuentas por cobrar comerciales como vencidas (18% en el 2015), 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 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Por vencer	16.251	351.436
Menos de tres meses	66.558	32.721
De tres meses a menos de seis meses	2.334	8.467
De seis meses a menos de 12 meses	1.621	15.564
Más de un año	22.609	21.194
Total	109.373	429.382

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 156 clientes en el año 2016 (207 clientes en el año 2015). 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.

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.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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 2016 y 2015, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal como se resume a continuación:

2016					
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones bancarias		99.247	99.247	46.541	245.035
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	257.851				257.851
Cuentas por pagar – partes relacionadas	150.597				150.597

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		237.512	237.512	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

iv) Análisis del riesgo operacional

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

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

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

7. Instrumentos financieros y mediciones a valor razonable

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

a) Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de diciembre de 2016	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo en caja y bancos	60.787		60.787
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar		158.241	158.241
Total	60.787	158.241	219.028

Al 31 de diciembre de 2016	Otros pasivos financieros
Pasivos según estado de situación financiera:	
Obligaciones bancarias	245.035
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	257.851
Cuentas por pagar – relacionadas	150.597
Total	653.484

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

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

b) Medición a valor razonable de los instrumentos financieros

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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

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

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

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

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

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

	2016	2015
	Nivel 1	Nivel 1
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	60.787	37.286

En los años que terminaron al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

c) Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en el estado de 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, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Las obligaciones en valores emitidas y las deudas bancarias comprenden principalmente deuda a tasa de interés fija con una porción a corto plazo donde los intereses ya han sido fijados. Son clasificadas bajo obligaciones en valores emitidas y préstamos bancarios y medidas a su valor contable. La Compañía estima que el valor razonable de sus principales pasivos financieros es aproximadamente el 100% de su valor contable incluyendo los intereses devengados en el 2016 y 2015.

Instrumentos financieros derivados

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

Valor razonable de activos no financieros

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

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

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

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

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

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total, de recursos ajenos (1)	653.483	1.154.647
Menos: Efectivo en caja y bancos	60.787	37.286
Deuda neta	592.696	1.117.361
Total, de patrimonio neto	511.943	433.940
Capital total (2)	1.104.639	1.551.301
Ratio de apalancamiento (3)	54%	72%

(1) Comprenden los pasivos con instituciones financieras, proveedores y otras cuentas por pagar.

(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.

(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

9. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos por actividades ordinarias por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Parqueaderos (1)	4.303.588	4.385.346
Operaciones (2)	670.352	676.838
Parqueaderos en eventos (3)	87.819	121.276
Administración (4)	79.666	21.507
Venta de equipos	1.386	13.223
Otros	73.697	408.399
Total	5.216.508	5.626.589

- (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).
- (3) Corresponde a una línea comercial en donde se presta el servicio de valet parking para eventos sociales.
- (4) Corresponde a ingresos por servicios de administración de parqueaderos a Inmobiliaria Santa Anita en el Edificio Centro de Parques.

10. Otros ingresos

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los otros ingresos es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Varios	64.322	32.514
Recuperación de siniestros	47.037	26.101
Baja de cuentas por pagar		28.389
Total	111.359	87.004

11. Costos y gastos

El detalle de los costos y gastos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Costos operacionales:</u>		
Arriendos (nota 22)	1.854.347	1.756.091
Personal 2	1.302.897	1.269.289
Depreciación de inversiones (nota 9)	331.817	438.336
Gasto por concesión comercial (nota 22)	134.208	174.726
Servicios generales	119.737	121.559
Tickets y rollos	115.887	111.677
Seguros	106.324	78.363
Mantenimiento y reparaciones	52.160	81.120
Costo de ventas	7.478	39.356
Costo de venta parqueaderos – Villa Place (nota 9)	0	247.029
Otros	44.305	18.396
Total	4.069.160	4.335.942
<u>Gastos administrativos:</u>		
Personal	520.359	549.698
Honorarios	237.656	274.183
Servicios generales	158.235	152.963
Depreciación y otra amortización	47.001	45.779
Mantenimiento y reparaciones	23.625	41.798
Gastos de viaje	42.752	35.784
15% participación trabajadores	19.319	19.190
Otros	32.137	39.439
Total	1.081.084	1.158.834
<u>Gastos financieros:</u>		
Interés obligaciones bancarias	60.850	110.167
Otros gastos	7.299	9.860
Total	68.149	120.027

12. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del efectivo en caja y bancos se detalla como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	33.333	30.587
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco Pichincha C.A.	21.812	5.461
Banco Internacional S.A.	4.404	
<u>Efectivo en bancos euros:</u>		
Banco Pichincha C.A. E	1.238	1.238
Total	60.787	37.286

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del efectivo en caja y bancos mantiene restricción para el uso de fondos propios por US\$ 14.316 y US\$ 5.461, respectivamente y que se mantienen en el Banco del Pichincha C.A., Estos fondos son administrados por el Fideicomiso

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Mercantil Urbapark y que sirve para cancelar las obligaciones que se mantienen con el Banco Pichincha C.A. (véase nota 26).

13. 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 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Cuentas por cobrar clientes (1)	89.770	429.382
Compañías relacionadas (nota 24)	19.713	
Menos: provisión por deterioro (2)	(21.856)	(21.711)
	<hr/> 87.627	<hr/> 407.671
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas (nota 24)	69.839	196.551
Reclamos a seguros	-	21.119
Préstamos a empleados	748	4.830
Otras	27	14.092
	<hr/> 70.614	<hr/> 236.592
Total	<hr/> 158.241	<hr/> 644.263

La Compañía otorga a sus clientes un plazo de crédito de hasta 60 días. Al 31 de diciembre de 2016, el 80% del saldo de las cuentas por cobrar - clientes está concentrado en 19 clientes (en el 2015, el 89% de la cartera se encontraba concentrado en 9 clientes).

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 incluía valores pendientes de cobro a Corporación Quiport S.A. en virtud del contrato firmado con dicha compañía con una tasa de interés del 10% anual 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 26). El monto adeudado fue cancelado durante el año 2016.
- (2) El movimiento de la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	21.711	20.230
Gasto del año	145	1.481
Saldo al final de año	<hr/> 21.856	<hr/> 21.711

14. Mobiliario, equipos y vehículos, neto

El detalle y movimiento del mobiliario, equipos, y vehículos, neto al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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

2015				
	Saldo 31/12/2014	Adiciones	Baja	Saldo 31/12/2015
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)
Total	61.324	(3.226)	(581)	57.517

El cargo a resultados por concepto de depreciación del mobiliario, equipos y vehículos fue de US\$ 34.013 en el 2016 y US\$ 37.378 en el 2015.

15. 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 2016 y 2015 es como sigue:

2016						
	Saldo inicial	Adiciones	Reclasificación	Otros gastos	Baja	Saldo Final
No depreciable:						
Equipos para montaje de estacionamientos (1)	223.611	5.382	(31.794)	-	-	197.199
Depreciable:						
Parqueaderos en instalaciones arrendadas (2)	1.894.917	120.228	31.794	(2.791)	(747.679)	1.296.469
	2.118.528	125.610		(2.791)	(747.679)	1.493.668
Depreciación acumulada	(1.050.028)	(331.816)	-	-	747.679	(634.165)
Total	1.068.500	(206.206)		(2.791)	0	859.503

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

	2015				
	Saldo inicial	Adiciones	Activación	Ventas (3)	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)	1.894.917
	1.894.960	448.197	-	(224.629)	2.118.528
Depreciación acumulada	(531.215)	(438.336)		(80.477)	(1.050.028)
Total	1.363.745	9.861	-	(305.106)	1.068.500

- (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 5).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía para garantizar las obligaciones bancarias ha entregado en garantía los equipos que se encuentran instalados en los diferentes parqueaderos por el valor de US\$ 552.564, los cuales forman parte de los activos aportados al Fideicomiso Mercantil Urbapark (ver nota 26).

16. Inversiones en subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las inversiones en subsidiarias se conforma como sigue:

Compañía	2016		2015	
	Porcentaje de participación	Valor	Porcentaje de participación	Valor
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (1)	98%	287.287	33%	87.287
Controlparking S.A. (2)	50%	5.000	50%	5.000
City Parking Ecuador S.A. (3)	99%	792	99%	792
Total		293.079		93.079

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2016 tiene una participación del 98% equivalente a 1.470 acciones ordinarias pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una de acuerdo a la cesión de acciones del 24 de octubre del 2016 en el cual Controlparking S.A. cedió el 65% de sus participaciones en Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. Tiene como objeto social la planificación, promoción, venta, compra, permuta, o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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. 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 2016.

17. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los otros activos principalmente se encuentran conformados por anticipo futuras capitalizaciones por US\$ 59.108 entregadas a Inmobiliaria Santa. Anita Cía. Ltda., Controlparking S.A., City Parking Ecuador S.A. y por insumos de consumo de papel y tickets para parqueaderos que serán utilizados en las playas de estacionamiento por US\$10.053 y (US\$34.976 en el 2015) se compone principalmente por rollos

18. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de las obligaciones bancarias es el siguiente:

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

2015

Institución	Operación	Corriente	No corriente	Interés	Inicio	Vencimiento
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
		378.271	56.925			
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
		96.952	21.092			
Total		475.223	78.017			

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

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.

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	2016	2015
Cuentas por pagar – comerciales:		
Proveedores locales	252.976	309.088
Proveedores del exterior	3.432	52.722
Compañías relacionadas (nota 25)		7.790
	256.408	369.600
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas (nota 25)		3.450
Anticipos recibidos de clientes	1.443	17.370
	1.443	20.820
Total	257.851	390.420

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Los saldos de las cuentas por pagar - comerciales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en función de sus vencimientos, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores por vencer	104.069	122.853
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	137.318	241.631
Proveedores vencidos mayores a 1 año	15.021	5.116
Total	256.408	369.600

20. Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al valor agregado (IVA)	20.374	27.419
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	15.875	15.372
Retenciones de IVA por pagar	17.078	14.392
Impuesto a la renta personal	146	274
Total	53.473	57.457

21. Obligaciones laborales por pagar

El rubro de obligaciones laborales por pagar al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos por pagar	71.004	71.670
Vacaciones	64.057	57.624
IESS por pagar	30.461	29.806
Décimo cuarto sueldo	23.521	21.658
Participación a trabajadores	19.556	19.190
Décimo tercer sueldo	9.209	11.326
Fondo de reserva	1.968	2.265
Otros	5.047	12.193
Total	224.823	225.732

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	19.190	25.277
Provisión del año	19.319	19.190
Pagos efectuados	(18.953)	-25.277
Saldo al final del año	19.556	19.190

22. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 y 2015. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ganancia antes de la participación de los empleados en las utilidades	128.794	127.934
Menos: 15% participación a trabajadores (nota 20)	(19.319)	(19.190)
Utilidad después de participación de trabajadores	109.475	108.744
Menos: Ingresos exentos siniestros de seguros	(47.037)	
Más: Gastos no deducibles	37.496	28.971
Más: Gastos no deducibles para la generación ingresos exentos	47.037	
Base imponible	146.971	137.715
Impuesto a la renta causado 22%	32.334	30.297
Anticipo mínimo calculado	41.254	37.412
Gasto de impuesto a la renta corriente: mayor entre el anticipo mínimo y el impuesto causado	41.254	37.412

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 2016 y 2015 el gasto por impuesto a la renta corriente se determinó en base al cálculo del anticipo mínimo.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	37.933	38.891
Impuesto a la renta del año	(41.254)	(37.412)
Retenciones de impuesto a la renta	46.176	35.913
Anticipo de impuesto a la renta	5.340	541
Total	48.195	37.933

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 2013 al 2016.

e) Precios de transferencia

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.
- 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.

23. Obligación por beneficio definidos

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

De acuerdo a lo establecido en el Código del Trabajo los empleados y trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios de manera continuada o interrumpidamente,

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

tendrán derecho al beneficio de la jubilación patronal; de igual manera en el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo de manera continuada o interrumpidamente tendrá derecho a la parte proporcional de dicho beneficio.

La Compañía registra un pasivo contingente por terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por la Compañía o por el trabajador, consistente en el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados en la Compañía.

Modificación a los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 19 Beneficios a los empleados

A partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2016, la Compañía aplica para la preparación de sus estados financieros los cambios introducidos en el documento "Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014". Entre otros cambios, este documento introduce una modificación al párrafo 83 de la NIC 19, referido a cómo estimar la tasa de descuento a emplear para medir las obligaciones por planes de beneficios definidos.

Este cambio determinó que la Compañía utilice como tasa para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no), que se determinó utilizando como referencia:

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

Dado que la norma antes no clarificaba si el factor determinante era la moneda de cancelación de las obligaciones o el criterio geográfico (ubicación de la entidad) la práctica de la Compañía que era la que prevalecía en el mercado era utilizar como referencia los rendimientos de los bonos del gobierno del Ecuador, ante la ausencia de un mercado amplio de bonos empresariales de alta calidad en el país. Al cambiar la norma y definir claramente que el énfasis se debe poner en la moneda de cancelación y no en el factor geográfico, la Compañía comenzó a utilizar como referencia el rendimiento de bonos empresariales de alta calificación crediticia en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La Compañía aplicó este cambio de manera retroactiva, afectando la información financiera para los años 2015 y 2014, de acuerdo con lo establecido por la norma de transición de estos cambios que establecía que una entidad aplicará la modificación desde el comienzo del periodo comparativo más antiguo presentado en los primeros estados financieros en los que la entidad aplica la modificación. Los ajustes que han surgido de la aplicación de la modificación se reconocieron en los resultados acumulados al comienzo de ese periodo.

Para el año 2016 y para los años 2015 y 2014, las partidas de los estados financieros que se vieron afectadas son las siguientes:

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

	<u>2016</u>	<u>Re-estructurado 2015</u>	<u>Previamente presentado 2015</u>	<u>Re- estructurado 2014</u>	<u>Previamente presentado 2014</u>
Estado de situación financiera:					
Obligación post-empleo					
Total, del pasivo	132.702	109.465	74.248	77.719	47.641
Total, del patrimonio	(12.025)	(21.808)	3.455	(21.364)	8.714
Estado del resultado integral:					
Costo por servicios	46.878	51.110	34.513	24.305	24.305
Costo financiero	4.773	3.225	3.106	2.230	2.230
Reversión de trabajadores salidos	(10.940)	(16.612)	(9.851)	(5.429)	(5.429)

Hipótesis actuariales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía registró la provisión por las obligaciones por beneficios post empleo sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente que utilizó el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en las siguientes hipótesis actuariales:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de descuento	4,14%	4,36%
Tasa esperada de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS2002	TM IESS2002
Tasa de rotación	37,83%	45,13%
Vida laboral promedio remanente	30,27	29,32

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

Análisis de sensibilidad

La Compañía ha obtenido su análisis de sensibilidad del estudio actuarial practicado por un perito calificado independiente en el cual se han considerado que los supuestos actuariales con mayor afectación en el cálculo de las provisiones para obligaciones post-empleo por jubilación patronal y desahucio son la tasa de descuento y la tasa de incremento salarial en las cuales se ha considerado un rango de +/- el 0,50% tomando en cuenta que dicho rango es aceptado internacionalmente.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Tasa de descuento:</u>		
-0,50%	10.101	7.767
Base		
0,50%	(9.002)	(6.931)
<u>Tasa de incremento salarial:</u>		
-0,50%	10.167	7.845
Base		
0,50%	(9.137)	(7.050)

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

El movimiento por las obligaciones de beneficio post-empleo por jubilación patronal y por desahucio en los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, fue el siguiente:

2016				
	PASIVO	Efectivo	PATRIMONIO	Efecto en el
	Obligación por Beneficios Definidos		(Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	estado de resultados integrales
Jubilación Patronal:				
Saldos al inicio del año	66.582			
Costo laboral de servicios actuales	27.719			(27.719)
Costo por intereses neto	2.904			(2.904)
Pérdida actuarial no realizadas	33		(33)	
Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	(10.940)			10.940
Saldo al final del año	86.298	0	(33)	(19.683)
Bonificación por desahucio:				
Saldos al inicio del año	42.883			
Costo laboral de servicios actuales	19.159			(19.159)
Costo por intereses neto	1.870			(1.870)
Pérdida actuarial no realizadas	(9.816)		9.816	
Beneficios pagados	(7.691)	7.691		
Saldo al final del año	46.405	7.691	9.816	(21.029)
Total pasivo por beneficios definidos	132.703	7.691	9.783	(40.712)
2015				
	PASIVO	Efectivo	PATRIMONIO	Efecto en el
	Obligación por Beneficios Definidos		(Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	estado de resultados integrales
Jubilación Patronal:				
Saldos al inicio del año	56.795			
Costo laboral de servicios actuales	27.468			(27.468)
Costo por intereses neto	2.356			(2.356)
Pérdida actuarial no realizadas	(3.425)		3.425	
Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	(16.612)			16.612
Saldo al final del año	66.582	0	3.425	(13.212)
Bonificación por desahucio:				
Saldos al inicio del año	20.924			
Costo laboral de servicios actuales	23.642			(23.642)
Costo por intereses neto	868			(868)
Pérdida actuarial no realizadas	3.869		(3.869)	
Beneficios pagados	(6.420)	6.420		
Saldo al final del año	42.883	6.420	(3.869)	(24.510)
Total pasivo por beneficios definidos	109.465	6.420	(444)	(37.722)

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

El valor actual de la reserva acumulada para jubilación patronal al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde al personal que presta menos de 10 años de servicio en la Compañía.

24. Patrimonio de los accionistas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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:

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

25. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con compañías y partes relacionadas; no obstante, las mismas podrían no ser realizadas en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de las transacciones indicadas con compañías relacionadas y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
<u>Ventas:</u>		
Control Parking S.A. (1)	12.545	24.109
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (2)	22.394	8.394
City Parking Ecuador S.A. (3)	38.673	
Total	73.612	32.503
<u>Costos y gastos:</u>		
City Parking Ecuador S.A. (3)	18.324	23.800
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (4)	39.600	39.600
Control Parking S.A.	86.169	29.600
Total	144.093	93.000

Los saldos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 que se originaron de las transacciones con partes relacionadas, son como sigue:

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales (nota 13):</u>		
City Parking Ecuador S.A.	4.587	
Control Parking S.A. (1)	1.837	
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda. (2)	13.289	
Total	19.713	-
<u>Otras cuentas por cobrar (nota 13):</u>		
Control Parking S.A.	14.939	176.156
City Parking Ecuador S.A.		10.773
Inmobiliaria Santa Anita Cía. Ltda.	52.900	9.622
Total	67.839	196.551
<u>Cuentas por pagar- comerciales (nota 19):</u>		
Control Parking S.A.		7.790
<u>Otras cuentas por pagar (nota 19):</u>		
Control Parking S.A.		3.450
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por pagar – partes relacionadas:</u>		
Cecilia Correa de Burbano (5)		4.072
Emma Franco (5)	11.305	29.306
Red Lions Worldwide Corp. (5)	0	33.656
María del Carmen Burbano (5)	125.000	130.000
Emilia Burbano (5)	7.306	13.953
Socios por pagar	6.986	
Total	150.598	210.987

- (1) Los saldos corresponden a las ventas de equipos Meypar, repuestos y tickets de parqueo y principalmente los servicios administrativos.
- (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.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía ha generado gastos por sueldo, y honorarios a sus altos directivos por US\$ 257.875 y US\$ 259.075 respectivamente.

26. Compromisos

Un resumen de los principales compromisos adquiridos por la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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\$ 1.854.347 en el 2016 y US\$ 1.756.091 en el 2015.

Los pagos mínimos futuros por estos contratos en el año siguiente son de aproximadamente US\$ 1.850.000.

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 2016 se cobró el saldo pendiente por US\$ 260.115 (véase nota 9).

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía ha generado gastos por sueldo, y honorarios a sus altos directivos por US\$ 259.875 y US\$ 259.075 respectivamente.

26. Compromisos

Un resumen de los principales compromisos adquiridos por la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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\$ 1.854.347 en el 2016 y US\$ 1.756.091 en el 2015.

Los pagos mínimos futuros por estos contratos en el año siguiente son de aproximadamente US\$ 1.850.000.

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 2016 se cobró el saldo pendiente por US\$ 260.115 (véase nota 9).

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

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

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 funcionarán 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\$177.926 en el 2016 y US\$174.726 en el 2015.

27. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de nuestro informe de 22 de marzo del 2017, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

28. 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 2016 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