

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2019
Con cifras correspondientes para 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Estacionamientos Urbanos Urbapark 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 2019 la Compañía opera en 38 playas de estacionamientos en la ciudad de Quito (36 playas de estacionamientos en el 2018).

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros 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 separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 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 separados adjuntos.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2019 y relevantes para la Compañía

A partir del 1 de enero de 2019 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:

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

- NIIF 16 - Arrendamientos
 - Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1)
 - Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)
 - Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 (1)
 - CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias
 - (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 inició el 1 de enero de 2019 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- 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 comenzaron a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es que una arrendataria deberá considerar todos los contratos de arrendamiento (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 continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando cada tipo de arrendamiento de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

Al adoptar la NIIF 16, la Compañía optó por la solución práctica en el caso de arrendamientos que incluyan otros componentes no separar los componentes que no son arrendamientos de arrendamiento, y, en su lugar, contabilizó los componentes de arrendamiento y cualquier componente asociado que no fuera de arrendamiento como si se tratase de un componente de arrendamiento único.

Para la adopción de esta norma la administración de la Compañía decidió aplicar la forma prospectiva con el efecto registrado en año 2019, sobre todos los contratos de arrendamiento vigentes a dicha fecha.

Teniendo en cuenta lo anterior la información comparativa para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 no es comparable a la información presentada para el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

En esta fecha, la Compañía también ha elegido medir los activos por derecho de uso por un monto igual al pasivo por arrendamiento ajustado para cualquier pago de arrendamiento prepago o acumulado que exista en la fecha de transición.

En lugar de realizar una revisión de deterioro de los activos de derecho de uso en la fecha inicial aplicación, la Compañía ha confiado en su evaluación histórica sobre si los arrendamientos eran onerosos inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16.

En la transición a la NIIF 16, la Compañía utilizó la tasa de interés promedio de las obligaciones activas que se mantienen.

GINIFF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

La GINIIF 23 "La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias" fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desatrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Esta interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta interpretación.

Concretamente, esta interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto; los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

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.

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 al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) (1)
- 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) (2)

(2) Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.

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:

- Marco Conceptual para la Información Financiera

- En marzo de 2018, el IASB aprobó el "Marco Conceptual para la Información Financiera", que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010. Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para periodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:
- El Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- En el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— rellorando vacíos, así como aclarando y actualizando, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La Compañía considera que el cambio en el Marco Conceptual no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento "Definición de 'material' o 'con importancia relativa' (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)". Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de "material" o "importancia relativa" de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de un "material" o "importancia relativa" no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

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 2019 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros separados 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 pento independiente debidamente calificado.

b) Moneda funcional y de presentación

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

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar 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 separados 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 separados:

Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

Vida útil de mobiliario, equipos y vehículos, y propiedades en plenas de estacionamientos

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

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

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de equipos, mobiliario y vehículos; y, propiedades en playas de estacionamientos.

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.

d) Negocio en marcha

Excepto por lo mencionado en la nota 33 de eventos subsiguientes que, si bien no afectan los presentes estados financieros, en periodos futuros podría modificar la situación financiera de la Compañía, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la marcha.

e) 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.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
 2. Identificación de las obligaciones de desempeño.
 3. Determinación del precio de transacción
 4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño.
 5. Reconocer los ingresos cuando o conforme las obligaciones de desempeño se cumplen.
- El precio total de la transacción para un contrato se asigna entre las distintas obligaciones de desempeño basado en los precios de venta relativamente independientes.

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se miden en base a la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control del servicio a un cliente.

A continuación, se proporciona información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo los términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.

Tipo de ingreso	Ingresos por servicios de parqueadero hora tracción y mensualidades	Ingresos por ventas de equipos	Ingresos por servicios asesores técnicos y otros	servicios
Reconocimiento de ingresos según la NIIF 15	Los ingresos por servicios de parqueadero hora tracción se reconocen cuando la Compañía entrega el servicio al cliente en los términos y condiciones pactados.	Representan ingresos por ventas de equipos usados en parqueaderos y otros.	Representan ingresos por parqueaderos y tickets.	Los ingresos por servicios de administración de parqueaderos se reconocen a medida que la Compañía entrega el servicio al cliente en los términos y condiciones pactados.

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por la contraprestación recibida con respecto a las obligaciones de desempeño por cumplir e informar estos montos como otros pasivos en el estado de situación financiera (véase nota 9). De manera similar, si la Compañía cumple con una obligación de desempeño antes de recibir la contraprestación, reconoce un activo de contrato o una cuenta por cobrar en su estado de situación financiera, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento.

Los servicios son facturados de acuerdo con los contratos existentes acordados con los clientes, sin embargo, cualquier monto que no se haya facturado al final de un periodo de informe se presenta en el estado de situación financiera como cuentas por cobrar – comerciales, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de estos montos se realice.

f) 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 contablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

g) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

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

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar – comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,

- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros. *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a “retener para cobrar” o “retener para cobrar y vender” se clasifican a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente pagos del principal e intereses se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Todos los instrumentos financieros derivados se incluyen en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requisitos de contabilidad de cobertura.

Los activos en esta categoría se miden a valor razonable con cargo a resultados. Los valores razonables de los activos financieros en esta categoría se determinan por referencia a transacciones de mercado activas.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluyen cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito (Etapa 1’); y,

- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial, y cuyo riesgo de crédito no es bajo (Etapa 2’).

"Etapas 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar – comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas considerando el riesgo de crédito como bajo debido a que son saldos pendientes de cobros hasta 180 días y sus clientes tienen los flujos necesarios de requerirto para el pago de las obligaciones.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos financieros de la Compañía representaban 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.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informe 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.

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

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 periodo. 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 subsecuentes atribuibles a los bienes del activo fijo se capitalizan solo 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, equipos y vehículos se mantienen y reparación relacionados al mobiliario, equipos y vehículos se imputan a resultados, en el periodo en que éstos de incurren.

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

La 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 periodo 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:

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

(*) 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.

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

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

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.

(i) Activos por derecho de uso

Como se describe en la nota 4 (a), la Compañía ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque prospectivo y, por lo tanto, la información no es comparativa con el año 2018. Esto significa que la información comparativa todavía se informa bajo la NIC 17 y la CINIF 4.

Política contable aplicable a partir del 1 de enero de 2019

- La Compañía como arrendataria

Para cualquier contrato nuevo celebrado a partir del 1 de enero de 2019, la Compañía considera si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como "un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo a cambio de una consideración".

Para aplicar esta definición, la Compañía evalúa si el contrato cumple con tres evaluaciones clave que son:

- el contrato contiene un activo identificado, que se identifica explícitamente en el contrato o se especifica implícitamente al ser

- la Compañía tiene derecho a disponer de los activos en el momento en que el activo se pone a disposición de la Compañía.
- la Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado durante todo el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido del contrato.
- la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado durante todo el periodo de uso.

La Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir "cómo y para qué propósito" se utiliza el activo durante todo el periodo de uso.

Medición y reconocimiento de los contratos de arrendamiento como arrendatario

Activo por derecho de uso

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el balance general. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los costos directos iniciales incurridos por la Compañía, una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo al final del periodo de arrendamiento; así como cualquier pago realizado antes de la fecha de inicio del arrendamiento (neto de cualquier incentivo recibido). La Compañía deprecia los activos por derecho de uso de forma lineal desde la fecha de inicio del arrendamiento hasta el inicio del plazo del arrendamiento. La Compañía también evalúa el activo por derecho de uso por deterioro cuando existen tales indicadores.

Pasivo por arrendamiento

En la fecha de inicio, la Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos de arrendamiento no pagados en esa fecha, descontados utilizando la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento están compuestos por pagos fijos (incluido en sustancia fija), pagos variables basados en un índice o tasa (si hubieran), montos que se espera pagar bajo una garantía de valor residual (si hubieran) y pagos que surgen de opciones razonablemente seguras de ser ejercidas (si hubieran).

Después de la medición inicial, el pasivo se reduce por los pagos realizados y aumentará por los intereses. Se vuelve a medir para reflejar cualquier revaluación o modificación, o si hay cambios en pagos fijos en sustancia. Cuando se vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, el ajuste correspondiente se refleja en el activo por derecho de uso, o en ganancias y pérdidas si el activo por derecho de uso ya se reduce a cero.

La Compañía no contabiliza arrendamientos correspondientes a contratos por concesión bajo lo dispuesto por la normativa, debido a que son contratos de beneficio mutuo para las partes, por lo que en lugar de reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, los pagos en relación con estos se reconocen como un gasto en resultados de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

En el estado de situación financiera, los activos por derecho de uso se han incluido de manera separada al grupo de "Propiedades en playas de estacionamientos, neto" y al grupo de "Mobiliario, equipos y vehículos, neto", y los pasivos por arrendamiento se han incluido como un pasivo separado de las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar.

- La Compañía como arrendador

La política contable de la Compañía según la NIIF 16 no ha cambiado desde el período comparativo. Como arrendador, la Compañía clasifica sus arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

Un arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero si transfere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente, y se clasifica como arrendamiento operativo si no lo hace.

Amortización de los derechos de uso

La Compañía ha determinado el plazo del arrendamiento como el período no cancelable de cada contrato de arrendamiento, que incluye las siguientes decisiones estratégicas y de negocio: a) los períodos cubiertos por la opción de ampliar el contrato de arrendamiento si fuera el caso; y, b) los períodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento antes de culminar el plazo del contrato de arrendamiento si esa fuera la decisión de la administración.

De acuerdo con lo antes mencionado, los plazos estimados por la administración de la Compañía de los derechos de uso son los siguientes:

Tipo de activo	Plazo estimado en años	
	Parqueaderos	Equipos
	5	4
	4	4

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 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.

k) **Deterioro de activos de larga duración**

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

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

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

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro

están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

i) Inversiones en subsidiarias y asociadas

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

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo.

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

Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas se dividen en aquellas en las cuales la Compañía posee influencia significativa (posee el 20% o más de las acciones o participaciones con derecho a voto) y las inversiones donde no posee influencia significativa (inversiones donde posee menos del 20% de las acciones o participaciones con derecho a voto).

j) Inversiones con influencia significativa

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente al valor patrimonial proporcional, método mediante el cual el importe en libros de la Compañía en el incremento o disminuye para reconocer la parte de la Compañía en el resultado del período de la participación, después de la fecha de adquisición. El efecto por ajuste al valor patrimonial proporcional se registra con cargo al resultado del año. Los dividendos recibidos de estas asociadas se registran con cargo al valor de la inversión en el período en el cual se reciben.

m) Inversiones en negocios conjuntos

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derecho a los activos netos del acuerdo. El control conjunto es el reparto del control contractualmente decidido de un acuerdo, que existe solo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de esta es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5.

La Compañía registra todos los importes previamente reconocidos en otro resultado integral con respecto a esa asociada o negocio conjunto sobre la misma base que hubiese sido requerida si dicha asociada o negocio conjunto hubiese vendido directamente los activos o pasivos financieros. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otro resultado integral por parte de la asociada o negocio conjunto hubiese sido reclasificada al resultado del período al momento de la venta de los activos o pasivos relacionados, la Compañía reclasificaría la ganancia o pérdida desde el patrimonio al resultado del período (como un ajuste de reclasificación) al momento en que descontinúe el uso del método de la participación.

n) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias 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 separado del resultado integral bajo el rubro de gastos financieros.

o) 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 otorgadas 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.

p) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía otorga beneficios 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 periodo 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 hubieran percibido durante el año calendario. Los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de las remuneraciones que perciban durante el año calendario.
- **Décimo cuarto sueldo.** - o bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. 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 de quince días de descanso, incluidos los días no laborales; y aquellos que hubieran 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 con las leyes laborales del Ecuador. La obligación legal de los beneficios permanece con la Compañía.

La 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 interrumpida, 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 separado de situación financiera es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) 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 los Estados Unidos de América 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 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 recalificadas a la utilidad o pérdida del período. El efecto del costo laboral del servicio actual y los gastos financieros por beneficios definidos se incluye en gastos de personal.

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 indemnativo.

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.

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.

Impuesto corriente

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

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

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 sólo 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 sólo 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 separados como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía considera que no existen diferencias temporales que amerite el reconocimiento de impuestos diferidos.

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 aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operaciones futuras. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su monto no se puede medir confiablemente por eventos futuros o su monto no se puede medir confiablemente.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esas clases 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 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 cumple con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

s) **Capital social, reservas y resultados acumulados**

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

El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas y son registradas al costo de la emisión.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Otro resultado integral acumulado – ganancias (pérdidas) actuariales por remediciones 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 28).

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 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.

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.

t) **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.

u) **Salidos y transacciones en moneda extranjera**

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional de la entidad, utilizando los tipos de cambio prevalecientes en las fechas de las operaciones (tipo de cambio spot). Las ganancias y pérdidas cambiantes 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.

v) **Estado separado de flujos de efectivo**

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

Efectivo en caja y bancos: el efectivo en caja y bancos está compuesto por la disponibilidad en caja y por los depósitos monetarios que se mantienen 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 separado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

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

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.

w) Clasificación de saldos de activos y pasivos en corriente y no corriente

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

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

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

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican 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 separados.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

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

x) Estado separado del resultado integral

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

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 periodo cuando se cumplan determinadas condiciones.

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

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 Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la Compañía, en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

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. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

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, 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 política de la Compañía contempla mantener su endeudamiento con instituciones financieras a tasas de interés fijas.

- Sensibilidad del precio de los equivos

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.

iii) 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 comerciales. 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:

	2019	2018
Efectivo en caja y bancos	92.828	115.641
Inversión financiera	154.000	220.000
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	1.218.949	785.865
Total	1.465.577	1.121.506

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal según las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo de crédito de la Compañía.

Efectivo y depósitos mantenidos en bancos

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:

	2019	2018
Banco del Pichicha C.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco del Pichicha C.A. Miami (2)	AAA-	AAA-
Banco Internacional (1)	AAA-	AAA-

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

(2) Bank Watch Ratings y AAA- de Pacific Credit Rating, agrega el comunicado.

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.

Inversiones financieras

Se considera que todas las inversiones de la Compañía en certificados de depósito tienen un riesgo crediticio bajo y la provisión para pérdidas reconocida se basa en la pérdida esperada de 12 meses. La administración considera que el "riesgo crediticio bajo" para los fondos de inversión listados es aquellos con calificaciones crediticias externas de alta calidad (grado de inversión).

Un detalle de la calificación de riesgo del administrador del fondo en el cual se mantiene inversión en valores a corto plazo es como sigue:

	2019	2018
Banco del Pichicha C.A. Miami (1)	AAA-	AAA-

(1) Bank Watch Ratings y AAA- de Pacific Credit Rating, agrega el comunicado.

Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía mantiene en el 2019 un 71% del total de las cuentas por cobrar comerciales como vencidas (48% en el 2018), debido a que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento, pero que se consideran recuperables.

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 183 clientes en el año 2019 (108 clientes en el año 2018). 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.

La Compañía aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de las cuentas por cobrar - comerciales (aquellas provenientes de la NIIF 15), puesto que estas partidas no tienen un componente de financiamiento significativo.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar - comerciales se han evaluado sobre una base colectiva ya que poseen características de riesgo crediticio similar y se han agrupado según los días

vencidos y también según la ubicación geográfica de los clientes. Las tasas de pérdida esperadas se basan en el perfil de pago de las ventas durante los últimos 24 meses anteriores al 31 de diciembre de 2019, así como las pérdidas crediticias históricas correspondientes durante ese período.

Los créditos comerciales se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. La falta de pago dentro de los 360 días a partir de la fecha de la factura con falta de compromiso con la Compañía en acuerdos de pago alternativos, entre otros, se consideraran indicadores de una expectativa no razonable de recuperación.

Otras cuentas por cobrar

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen: cuentas por cobrar por préstamos a relaciones, reclamos de seguros y a empleados.

iii) Análisis del riesgo de liquidez

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal como se resume a continuación:

	2019				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nuevo a 1 año	Más de un año	Total
Pasivos por arrendamientos	412.866	825.731	412.866	3.023.204	4.674.666
Obligaciones bancarias	98.551	516.154	42.355	235.374	892.434
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	863.324			11.387	874.711
Cuentas por pagar - partes relacionadas	527.428				527.428
Total	1.902.169	1.341.885	455.220	3.269.965	6.969.239

2018

	2018				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nuevo a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones bancarias	76.434	129.342	575.672	177.179	958.627
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	809.204				809.204
Cuentas por pagar - partes relacionadas	340.931				340.931
Total	1.226.569	129.342	575.672	177.179	2.108.763

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 interaccionan 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.

7. Instrumentos financieros y mediciones a valor razonable

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems deajo:

a) Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de diciembre de 2019				
Valor razonable	cambios en resultados con costo	amortizado	Total	
Activos según estado de situación financiera:				
92.628	154.000	154.000		
Efectivo en caja y bancos				
Inversión financiera				
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar				
Total				
92.628	1.218.949	1.218.949		
Pasivos según estado de situación financiera:				
4.674.666	892.434	892.434		
Obligaciones financieras				
Pasivos por arrendamientos				
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar				
Total				
6.969.239	6.969.239	6.969.239		

Al 31 de diciembre de 2018				
Valor razonable	cambios en resultados con costo amortizado	Costo	Total	
Activos según estado de situación financiera:				
115.641	220.000	220.000		
Efectivo en caja y bancos				
Inversión financiera				
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar				
Total				
115.641	1.005.865	1.005.865		
Pasivos según estado de situación financiera:				
958.627	809.204	809.204		
Obligaciones financieras				
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar				
Cuentas por pagar - partes relacionadas				
Total				
2.108.762	2.108.762	2.108.762		

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 separado de situación financiera para su revelación en notas.

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

c) Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en el estado separado del resultado integral 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 separados, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de término normal de crédito.

Los préstamos bancarios comprenden principalmente deuda con tasa fija + variable libor trimestral. Son clasificadas como 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.

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 conmensurada 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:

2019		2018	
Total, de recursos ajenos (1)	7,300,436	2,434,820	115,641
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	92,628		
Deuda neta	7,207,808	2,319,179	
Total, de patrimonio neto	517,159	570,063	
Capital total (2)	7,724,967	2,889,262	
Ratio de apalancamiento (3)	93%	80%	

- (1) Comprenden los pasivos por arrendamientos, obligaciones bancarias, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, partes relacionadas, obligaciones laborales, pasivos por impuestos.
- (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
- (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos por actividades ordinarias por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

2019		2018	
Servicios reconocidos en un momento determinado	a lo largo del tiempo	155,428	147,781
Parqueaderos (1)		5,528,718	4,735,762
Operaciones (2)		820,195	1,060,375
Venta de equipos (3)		374,072	281,308
Administración (4)		463,808	266,026
Plan parqueadero (5)		155,428	147,781
Parqueaderos en eventos		118,227	98,637
Otros		141,730	191,964
Total		7,446,750	6,634,072
2019		2018	
Servicios reconocidos en un momento determinado	a lo largo del tiempo	155,428	147,781
Parqueaderos (1)		5,528,718	4,735,762
Operaciones (2)		820,195	1,060,375
Venta de equipos (3)		374,072	281,308
Administración (4)		463,808	266,026
Plan parqueadero (5)		155,428	147,781
Parqueaderos en eventos		118,227	98,637
Otros		141,730	191,964
Total		7,446,750	6,634,072
2019		2018	
Ingresos		1,509,157	1,183,443
Costos – gastos		(1,272,563)	(1,005,003)
Margen Bruto		236,594	178,440

- (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.
- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene suscritos contratos de operación conjunta sobre los cuales ha reconocido ingresos y costos de operación conforme el siguientes detalles:

- (2) Corresponde principalmente a los ingresos originados del contrato suscrito con la Corporación Quiport S.A. para la construcción de los parqueaderos de emplazados, incluye la inversión en la dotación de equipos y administración del mismo (véase nota 31-d).
- (3) Corresponde a la venta de equipos e instalaciones específicamente en parqueaderos que requieren el servicio de Urbapark S.A.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

(4) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a ingresos por servicios de administración de parqueaderos principalmente prestado a City Parking S.A. (véase nota 15).

(5) Corresponde al servicio que brinda Urbapark S.A. mediante tarjetas recargables (prepago) que le permite al cliente hacer uso del parqueadero en un momento determinado de las instalaciones de Quiport S.A., aeropuerto.

A continuación, se presenta determinada información relevante sobre los saldos del contrato por el año terminado Al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Activos de los contratos con clientes:

Saldo al comienzo del año	2019	2018
Aumentos del año	426.946	299.053
Reducciones del año	3.876.164	3.354.291
Saldo al final del año	3.274.412	426.946

Pasivos de los contratos con clientes

Saldo al comienzo del año	2019	2018
Aumentos del año	141.473	148.137
Reducciones del año	(145.825)	(147.781)
Saldo al final del año	24.842	29.194

10. Otros ingresos

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los otros ingresos es el siguiente:

2019	2018
Servicios técnicos (1)	95.975
Recuperación de siniestros	27.820
Varios	113.711
Total	243.588

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se realizaron transacciones por servicios técnicos requeridos por sus clientes Consorcio Zona Azul y con inmobiliaria del Sol S.A. por un valor de US\$ 95.975 y US\$ 102.257, respectivamente.

11. Costos y gastos

El detalle de los costos y gastos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

- 35 -

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

(1) Representa principalmente el costo de ventas reconocido por la venta de equipos, tickets, tarjetas e instalaciones efectuadas en parqueaderos.

12. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del efectivo en caja y bancos se detalla como sigue:

2019	2018
Caja	67.531
Bancos del exterior	31.604
Bancos locales	16.506
Total	115.641

- 36 -

2019	2018
Costos operacionales:	
Personal	1.482.506
Gasto por concesión comercial (nota 31)	690.956
Costo de ventas (1)	447.177
Servicios generales	392.682
Depreciación de activos de larga vida (nota 18)	345.893
Condominio	146.823
Tickets y rollos	136.306
Seguros	120.450
Mantenimiento y reparación	93.200
Arrendos (nota 31)	55.500
Otros	58.429
Total	3.969.924

2019	2018
Gastos administrativos:	
Depreciación activos por derecho de uso -	1.784.210
Personal	758.788
Honorarios	245.902
Servicios generales	145.616
Detenido de inversión (nota 19 y 20)	88.419
Depreciación y otras amortizaciones	50.231
Mantenimiento y reparaciones	31.987
Gastos de viaje	45.039
15% Participación a trabajadores	17.081
Contribución única	77.234
Otros	35.715
Total	3.244.507

2019	2018
Gastos financieros:	
Costo financiero por arrendos (nota 22)	450.269
Interés obligaciones bancarias	106.872
Otros gastos	16.521
Total	576.662

2019	2018
Total	92.628

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del efectivo en caja y bancos mantiene restricción para el uso de fondos propios por US\$ 5.916 y US\$ 11.370, respectivamente y que se mantienen en una institución financiera local. Estos fondos son administrados por el Fideicomiso Mercantil Urbapark y que sirve para cancelar las obligaciones bancarias que se mantienen con dicha entidad (véase nota 31-c).

13. Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones financieras – renta fija, representan depósitos a plazo fijo por la Compañía en el Banco Pichincha C.A. - Miami, con una rentabilidad promedio del 2% por un valor nominal de US\$ 154.000 y US\$220.000, respectivamente y con fecha de vencimiento a septiembre de 2020 (septiembre de 2019 en el año 2018).

14. Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales (1):		
Cuentas por cobrar clientes (nota 9)	327.411	352.947
Compañías relacionadas (nota 15) (nota 8)	227.785	73.998
Menos: provisión por deterioro (2)	(1.481)	(10.988)
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas (nota 15)	654.356	345.908
Reclamos a seguros	1.861	9.764
Préstamos a empleados	5.883	8.456
Otras	3.134	5.780
Total	1.218.949	785.865

(1) La Compañía otorga a sus clientes un plazo de crédito de hasta 60 días. Al 31 de diciembre de 2019, el 80% del saldo de las cuentas por cobrar - clientes está concentrado en 7 clientes (en el 2018, el 80% de la cartera se encontraba concentrado en 10 clientes).

(2) El saldo corresponde a la provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar basado en el método de pérdidas esperadas. A continuación, se presenta el movimiento de dicha provisión por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	10.988	10.988
Bajas	(9.507)	-
Saldo al final de año	1.481	10.988

15. 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 y partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el siguiente es un detalle de las transacciones mantenidas:

	2019	2018
Ventas:		
Consortio Zona Azul (1)	169.864	132.193
City Parking Ecuador S.A. (2)	45.889	152.541
Bulidum S.A.	15.750	6.715
Inmobiliaria Santa Anita Cia. Ltda.	14.750	9.600
Control Parking S.A.	13.327	16.567
Bicicuenta S.A.	771	-
Total	260.351	317.606
Costos y gastos:		
Control Parking S.A. (3)	440.589	588.176
Inmobiliaria Santa Anita Cia. Ltda. (4)	69.173	39.600
City Parking Ecuador S.A. (2)	3.924	-
Consortio Zona Azul (1)	1.892	-
Total	515.578	627.776

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 que se originaron de las transacciones con partes relacionadas, son como sigue:

	2019	2018
Activo:		
Cuentas por cobrar – comerciales (nota 14):		
Consortio Zona Azul (1)	148.169	-
City Parking Ecuador S.A. (2)	62.151	67.474
Inmobiliaria Santa Anita Cia. Ltda.	5.500	-
Bulidum S.A.	5.280	6.525
Otras	6.885	-
Total	227.785	73.999
Otras cuentas por cobrar (nota 14):		
Inmobiliaria Santa Anita Cia. Ltda. (5)	555.782	320.667
Control Parking (5)	97.838	-
Consortio Zona Azul	-	25.241
Otras	736	-
Total	654.356	345.908

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Pasivo: 2019 2018

Cuentas por pagar comercial (nota 24):

20.400	230.278
13.000	46.610
6.818	230.278
4.736	
1.656	

Otras cuentas por pagar – partes relacionadas:

193.628	527.428
100.931	340.931
125.000	
115.000	
73.800	
20.000	

(1) Corresponde a los servicios administrativos y técnicos prestados al Consorcio Zona Azul S.A.

(2) Corresponde a los servicios prestados por la asesoría técnica en el manejo y operación de parqueaderos.

(3) Corresponde a costos y gasto por arrendo de equipos, compra de equipos y compra de tickets por el cual se presenta saldo por pagar

(4) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde el registro por efecto de aplicación de la normativa financiera NIIF 16 – Arrendamientos, mediante la cual se ha registrado con cargo a resultados por depreciación y costo financiero el valor de US\$ 47.154 y US\$ 22.019, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se recibieron facturas por arrendamiento de oficina por US\$60.000 y US\$39.600, respectivamente.

(5) Corresponde a valores entregados por concepto de préstamos, los cuales serán devueltos en función de la liquidez de la Compañía.

(6) Corresponde a saldos pendientes de pago por arrendo de equipos, compra de equipos y compra de tickets.

(7) Representa valores recibidos por concepto de préstamos, los cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento, los valores serán cancelados en función de la liquidez de la Compañía.

(8) Representa el saldo por pagar de dos pagares suscritos en el año 2019 por US\$ 30.000 y US\$ 95.000, respectivamente, los cuales generan una tasa de interés anual del 9,50% y un plazo de 360 días.

- 39 -

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

(9) Representa el saldo por pagar de un pagaré suscrito en el año 2019 por US\$ 115.000, con una tasa de interés anual del 9,50% y un plazo de 360 días.

(10) Representa el saldo por pagar de un pagaré suscrito en el año 2019 por US\$ 73.800, con una tasa de interés anual del 9,50% y un plazo de 180 días.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía ha generado gasto por sueldo, y honorarios a sus socios directivos por US\$ 213.333 y US\$ 252.145 respectivamente.

16. Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los otros activos principalmente se encuentran conformados por insumos de consumo de papel y tickets para parqueaderos que serán utilizados en las playas de estacionamiento y obras en proceso por US\$ 59.919 (US\$ 133.919 en el año 2018).

17. Activos por derecho de uso, neto

Un detalle y movimiento de los activos por derecho de uso, neto al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fue el siguiente:

2019	Adopción de la NIIF 16 al 1/01/2019	Adiciones	Gasto por depreciación del año (nota 11)	Saldo final
Activos por derecho de uso:				
Parqueaderos	5.403.165	516.600		5.919.765
Oficinas	282.922			282.922
Equipos para estacionamientos	71.853			71.853
Depreciación acumulada	5.757.940	516.600		6.274.540
Total	5.757.940	516.600	(1.784.210)	4.490.330

18. Propiedades en playas de estacionamientos, neto

El detalle y movimiento de las propiedades en playas de estacionamientos, neto al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

- 40 -

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

2019

Gasto por depreciación				
Saldo inicial	Adiciones	Venta / Bajas	Saldo final	(nota 11) (4)
Equipos para montaje de estacionamientos (1)	133.358	59.649	(23.228)	
Preoperativos (2)	122.362	1.282	(251)	
Depreciable:				
Parquaderos en instalaciones arrendadas (3)	1.803.125	307.857	(751.183)	
Total	2.058.846	368.488	(774.662)	1.652.671
2018				
Depreciación acumulada	(1.058.939)	999.906	368.488	(46.761)
Total	1.093.708	536.357	-	(280.966)
2018				
Equipos para montaje de estacionamientos (1)	174.641	16.519	(51.274)	(6.528)
Preoperativos (2)	418.453	122.362	(418.453)	-
Depreciable:				
Parquaderos en instalaciones arrendadas (3)	1.282.213	397.476	(469.727)	(346.291)
Total	1.893.708	536.357	-	(280.966)

(1) Representa equipos Maypar que aún no se encuentran instalados ni en operación en las playas de estacionamiento.

(2) Corresponde a los equipos Maypar que se encontraban en proceso de instalar.

(3) Representa equipos Maypar 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.

(4) La depreciación se registra con cargo al gasto operativo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el gasto por depreciación reconocido en resultados fue de US\$345.893 y US\$349.243, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía para garantizar las obligaciones bancarias ha entregado en garantía los equipos que se encuentran instalados en los diferentes parquaderos por el valor de US\$ 713.905, los cuales forman parte de los activos aportados al Fideicomiso Mercantil Urbapark (ver nota 31-c).

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

19. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las inversiones en subsidiarias y asociadas se conforma como sigue:

Inversiones en subsidiarias				Inversiones en asociada (5):				Bicuentas S.A.				Total			
Porcentaje de participación		Valor	en libros	Porcentaje de participación		Valor	en libros	Porcentaje de participación		Valor	en libros	Porcentaje de participación		Valor	en libros
2019				2018				2019				2018			
Inmobiliaria Santa Anita Cia. Ltda. (1)				99.00%				59.210	322.787	99.00%				59.210	322.787
Controlparking S.A. (2)				83.00%				25.000	25.000	83.00%				25.000	25.000
Cty Parking Ecuador S.A. (3)				90.00%				17.820	9.900	90.00%				17.820	9.900
Buildum S.A. (4)				50.00%				400	4.000	50.00%				400	4.000

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

(5) Mediante escritura de constitución de 15 de noviembre de 2018 se constituyó la compañía Bicicuencia S.A., mediante la cual Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. tiene derechos accionarios del 40%. Al 31 de diciembre de 2019, se ha registrado con cargo a los resultados del ejercicio el valor de US\$ 19.242 por ajuste al valor patrimonial proporcional. Véase (nota 11). Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existe riesgo de retorno de inversión.

Información financiera relevante procedente de las subsidiarias y asociada

A continuación, se presenta información financiera resumida, referida a la participación accionaria que la Compañía mantiene en las inversiones mantenidas en subsidiarias y asociada:

2019					
Immobiliaria					
Santa Anita S.A.					
Controlparking S.A.					
City Parking					
Ecuador S.A.					
Bulldium S.A.					
Bici Cuenca S.A.					
Activos					
Corriente					
212.127	145.513	70.990	34.197	264.376	
651.256	48.407	8.555	381	856.834	
No Corriente					
863.383	193.920	77.145	34.578	1.121.210	
Total activos					
Pasivos					
Corriente					
735.893	154.817	73.030	10.580	1.313.619	
Patrimonio					
127.490	39.103	4.115	23.988	(192.409)	
Total pasivos y patrimonio					
863.383	193.920	77.145	34.578	1.121.210	

2018					
Immobiliaria					
Santa Anita S.A.					
Controlparking S.A.					
City Parking					
Ecuador S.A.					
Bulldium S.A.					
Activos					
Corriente					
101.536	656.773	93.783	21.801	841.622	619
440.859	681.419	118.009	12.004	171.815	
No Corriente					
612.474	681.419	118.009	12.004	10.416	
Total pasivos					
743.158	724.453	117.383	22.420		
Patrimonio					
130.684	43.034	(626)	10.416		
Total pasivos y patrimonio					
743.158	724.453	117.383	22.420		

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existe riesgo de retorno de inversión.

Las subsidiarias son incluidas en los estados financieros consolidados de la Compañía que se presentan por separado, de conformidad con la NIIF 10, adicionalmente los presentes estados financieros separados se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

20. Inversión en negocio conjunto

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el siguiente es el detalle de la inversión en negocio conjunto:

2019				2018			
Consortio Zona Azul				Consortio Zona Azul			
Participación de Valor nominal				Participación de Valor nominal			
en libros				en libros			
245.000				245.000			
51,00%				51,00%			
245.000				245.000			
Valor en libros				Valor en libros			

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del acuerdo. En base al diseño, propósito del consorcio creado, y a la forma en la que se toman las decisiones sobre las actividades relevantes de cada una de ellas, de conformidad con el contrato de constitución, la Compañía ha concluido que los derechos de voto constituyen derechos igualitarios para las partes integrantes del consorcio, independientemente del porcentaje de participación mantenido. Por lo tanto, se ha considerado que la Compañía no posee poder, ni ejerce influencia en las decisiones de política financiera y de operación de la participada.

La inversión mantenida en Consortio Zona Azul representa una participación del 51%, el Consorcio tiene como objeto el servicio automatizado para el cobro del uso del espacio Público en la Vía y Alquiler de equipo. El consorcio inició sus operaciones en febrero de 2018. (véase nota 31-b). Al 31 de diciembre de 2019, se ha registrado adicionales por US\$ 90.497 y con cargo a los resultados del ejercicio el valor de US\$ 69.177 por ajuste al valor patrimonial proporcional (Al 31 de diciembre de 2018 se registró a su valor nominal). Véase (nota 11).

Información financiera relevante procedente del negocio conjunto

A continuación, se presenta información financiera resumida, referida a la participación accionaria que la Compañía mantiene en el consorcio:

2019				2018			
Consortio Zona Azul				Consortio Zona Azul			
Activos				Activos			
Corriente				Corriente			
252.832	641.276	324.160		252.832	641.276	324.160	
No Corriente				No Corriente			
868.283	965.458			868.283	965.458		
Total activos				Total activos			
329.329	189.541	400.000		329.329	189.541	400.000	
Pasivos				Pasivos			
Corriente				Corriente			
329.329	599.541			329.329	599.541		
No Corriente				No Corriente			
538.954	365.917			538.954	365.917		
Total pasivos y patrimonio				Total pasivos y patrimonio			
868.283	965.458			868.283	965.458		

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existe riesgo de retorno de inversión.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

21. 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 2019 y 2018 es como sigue:

2019					
Salidos al 31/12/2018					
Gasto por depreciación					
Salidos al 31/12/2019	Venta	Bajas	Adiciones	Salidos al 31/12/2017	Costo:
25.977	-	-	6.102	26.453	Equipo de computación
-	-	-	-	27.350	Muebles y equipos de oficina
-	-	-	-	141.629	Vehículos
195.822	-	-	6.968	195.432	Total, costo
120.166	-	-	6.968	151.308	Depreciación acumulada
(75.656)	-	-	-	(44.126)	Total
2018					
Salidos al 31/12/2017					
Gasto por depreciación					
Salidos al 31/12/2018	Venta	Bajas	Adiciones	Salidos al 31/12/2016	Costo:
26.453	-	-	10.824	33.083	Equipo de computación
26.574	-	-	776	26.574	Muebles y equipos de oficina
141.629	-	-	141.629	-	Vehículos
195.432	-	-	(16.604)	59.657	Total, costo
151.308	-	-	153.029	(34.282)	Depreciación acumulada
(75.656)	-	-	-	25.375	Total

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las propiedades de inversión, neto se registra dentro de los gastos administrativos.

22. Pasivos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2019, el siguiente es el detalle de los pasivos por arrendamiento surgidos de los derechos de uso existentes a dicha fecha:

Años	Total
2020	1.651.462
2021	1.424.378
2022	609.023
2023	482.691
2024	417.112
Total	4.674.666

Los vencimientos de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2019 eran como sigue:

Véase (nota 30).
Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 los gastos por arrendamiento durante el año 2019 ascendieron a US\$ 1.579.474.
US\$450.269 (véase nota 11). Los pagos realizados por los pasivos por arrendamiento generados por los pasivos por arrendamiento ascendían a

Contrato	Tasa	Vencimiento	Corto plazo	Largo plazo	Total
Arrendo de parceladeros:					
Mediotropoli	8,29%	01/12/2024	214.497	1.059.196	1.273.693
Voz Andes	8,29%	30/08/2021	396.502	319.616	716.117
Hospital Metropolitano	8,29%	01/08/2022	205.056	381.725	586.781
Hotel Cuzco	8,29%	30/11/2021	145.791	144.840	290.431
Superches	8,29%	01/04/2024	52.301	209.085	261.386
HCB	8,29%	01/06/2023	48.556	140.468	189.024
C.C.N.U.	8,29%	01/10/2022	54.013	111.385	165.398
18 de Septiembre	8,29%	31/12/2024	27.090	133.770	160.860
Centro de Parques	8,29%	31/07/2021	88.151	54.884	143.035
Foerune Clinica Pasteur	8,29%	31/05/2021	69.051	55.661	124.712
Edinca	8,29%	02/12/2021	36.991	40.174	77.165
Plaza Foch	8,29%	01/05/2021	49.456	21.661	71.359
Hotel Marriot	8,29%	31/03/2021	56.219	14.795	71.014
Foerune Plaza	8,29%	31/05/2021	44.361	19.592	63.953
Alianza Torres	8,29%	31/12/2020	19.462	44.094	63.556
Mulicentro	8,29%	01/10/2021	21.430	19.261	40.691
edificio Mirage	8,29%	28/02/2021	19.613	3.464	23.277
Urban	8,29%	31/12/2020	22.957	20.168	43.125
Hotel Inmocrux	8,29%	01/08/2020	20.168	20.168	40.336
Salsacel Guayaquil	8,29%	01/01/2020	5.380	5.380	10.760
Arrendo de oficina:					
Oficinas Urbapark	8,29%	01/12/2024	41.250	203.692	244.942
Arrendo de software:					
Software de nomina	8,29%	01/12/2023	12.925	45.842	58.767
Total			1.651.462	3.023.204	4.674.666

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

23. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las obligaciones bancarias es el siguiente:

Institución		2019		2018	
		Operación	Corriente	No Corriente	Vencimiento
Banco Internacional (2)	80303586	2.957	-	8.95%	06/02/2020
Banco Internacional (2)	80303658	23.392	14.132	8.95%	28/10/2018
Banco Internacional (2)	80303524	8.783	-	10.70%	16/05/2018
Banco Internacional (2)	80303637	72.688	-	8.95%	27/06/2018
Banco Internacional (2)	80303695	86.638	17.825	9.10%	20/09/2019
Banco Del Pichincha C.A. Miami (3)	400012018	100.000	25.000	7.00%	06/04/2018
Banco Del Pichincha C.A. Miami (3)	40001216	75.600	-	4.00%	25/09/2019
Banco Del Pichincha C.A. Miami (3)	400012060	63.000	23.196	3.88%	12/06/2020
Banco Del Pichincha C.A. Miami (3)	400012194	93.679	23.196	6.63%	29/03/2019
Banco Del Pichincha C.A. Panamá (4)	32995102	144.578	155.421	7.50%	18/10/2019
Provision de intereses		5.765	657.060	235.374	
Total, obligaciones					

Institución		2018		2019	
		Operación	Corriente	No Corriente	Vencimiento
Banco del Pichincha (1)	28297500	104.516	8.74%	19/12/2017	8/12/2018
Banco del Pichincha (1)	3196123	70.000	8.95%	19/12/2019	15/12/2018
Total, obligaciones		174.516			
Banco Internacional (2)	80303339	15.318	8.95%	1/9/2017	23/2/2019
Banco Internacional (2)	8030367	28.132	8.95%	13/11/2017	7/5/2018
Banco Internacional (2)	8030367	29.132	8.95%	21/11/2017	15/5/2019
Banco Internacional (2)	80303460	51.671	8.95%	7/3/2018	29/8/2019
Banco Internacional (2)	80303524	7.875	10.7%	16/5/2018	14/5/2022
Banco Internacional (2)	80303528	43.864	8.95%	17/5/2018	6/2/2020
Banco Internacional (2)	80303568	33.568	8.95%	6/8/2018	6/2/2020
Banco Internacional (2)	80303656	66.146	8.95%	28/10/2018	1/4/2020
Provision de intereses		7.206			
Total, obligaciones		781.448			

(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 31-c).

(2) Las obligaciones con el Banco Internacional S.A. se encuentran garantizadas con el bien inmueble de Inmobiliaria Santa Anita Cia. Ltda. Valorado en US\$

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

559.746, así como prenda industriales de Urbapark S.A. valoradas en US\$128.439.

(3) La obligación con el Banco del Pichincha C.A. Miami se encuentra garantizada con depósitos a largo plazo (véase nota 13).

(4) Las obligaciones con el Banco Pichincha C.A. Panamá se encuentran garantizadas con una fianza valorada en US\$ 300.000.

Los vencimientos de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 eran como sigue:

Años	Capital	
	2019	2018
2019	761.448	
2020	29.284	
2021	125.000	
2022	22.895	
Total	892.434	958.627

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

Cuentas por pagar - comerciales:		2019		2018	
Proveedores locales	Proveedores del exterior	45.944	46.610	51.248	230.278
	Compañías relacionadas (nota 15)	755.285	847.849	523.433	804.959
Otras cuentas por pagar:					
Contribución única	Anticipos recibidos de clientes	17.081	4.301	-	4.186
	Otras	5.480	26.862	57	4.245
Menos porción a largo plazo:					
Contribución única LP		(11.387)			
Total		863.324	809.204		
Los saldos de las cuentas por pagar - comerciales Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en función de sus vencimientos, es como sigue:					
Proveedores por vencer		536.401	458.218		
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días		270.367	326.276		
Proveedores vencidos mayores a 1 año		41.081	20.465		
Total		847.849	804.959		

25. Obligaciones laborales por pagar

El rubro de obligaciones laborales por pagar Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla a continuación:

	2019	2018
Total	228.796	238.409
Sueldos por pagar	86.771	93.371
Vacaciones	53.103	66.423
Beneficios sociales	43.112	38.680
IFSS por pagar	36.446	36.065
Participación a trabajadores (1)	841	841
Otros menores	8.523	4.029

A continuación, se presenta el movimiento por participación trabajadores

	2019	2018
Saldo al inicio del año	841	9.100
Provisión del año		47
Pagos efectuados	(8.306)	
Saldo al final del año	841	841

26. Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2018	2019
Total	77.559	58.455
Impuesto al valor agregado (IVA)	32.825	19.941
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	19.615	17.859
Retenciones de IVA por pagar	24.996	20.534
Impuesto a la renta personal	123	121

27. 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 25% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2018	2019
Total	43.056	29.507
Gasto impuesto a la renta corriente	69.073	60.056
Gasto impuesto a la renta diferido (nota 27-b)	(9.018)	(13.549)
Total	60.056	46.507

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto técnico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan a continuación:

	2018	2019
Total	43.056	29.507
Gasto impuesto a la renta corriente	69.073	60.056
Gasto impuesto a la renta diferido (nota 27-b)	(9.018)	(13.549)
Total	60.056	46.507

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la siguiente es la composición del cargo a resultados por gasto impuesto a la renta del año:

	2018	2019
Total	43.056	29.507
Base imponible	276.295	118.943
Más: Gastos no deducibles	325.057	(27.620)
Menos: Ingresos exentos	(45.135)	(107.808)
Resultado antes del impuesto a la renta	(3.627)	(3.627)
Menos: 15% participación a trabajadores (nota 22)	-	(47)
Resultado antes del impuesto a la renta	(3.627)	(3.627)

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 impositiva de impuesto a la renta del 28% (caso contrario deberá aplicar la tasa del 25%). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2019 la Compañía identificó partidas que generaban dicho impuesto. Un detalle es como sigue:

2019				
Saldo inicial del año 2019	Reconocido en gasto impuesto a la renta	Retenciones	Saldo al final del año 2019	

Activo por impuestos diferidos:

Jubilación patronal y desahucio	13.549	9.018	74.494	22.567
Credito tributario por retenciones	102.387	(69.073)		107.806
Total	115.936	(60.055)	74.494	130.375

Saldo inicial del año 2018	Reconocido en gasto impuesto a la renta	Retenciones	Saldo al final del año 2018	
----------------------------	---	-------------	-----------------------------	--

Activo por impuestos diferidos:

Jubilación patronal y desahucio	13.549	13.549	68.648	13.549
Credito tributario por retenciones	76.795	(43.056)		102.387
Total	76.795	(29.507)	68.648	115.936

c) Posiciones tributarias inciertas

Tal como se detalla en la nota 4 (a) a partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplica la CINIIF 23 "La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias".

A la fecha la administración de la Compañía considera que el gasto por depreciación se presenta de conformidad a los porcentajes permitidos por la legislación tributaria vigente y no existe riesgo en la determinación del impuesto a la renta que generen incertidumbre.

d) 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 establecida en la Ley de Régimen Tributario Interno 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.

e) Distribución de dividendos

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 periodo fiscal por un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y, los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, por 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 2019 debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los US\$ 3.000.000, de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía no está obligada a presentar el informe de precios de transferencia.

f) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Contribución única y temporal

Contribución única y temporal pagadera hasta el 31 de marzo de cada año, que será calculada sobre el total de ingresos gravados en la declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2018, iguales o superiores a US\$1 millón bajo el siguiente esquema:

Ingresos desde	Ingresos hasta	Porcentaje
1.000.000	5.000.000	0,10%
5.000.001	10.000.000	0,15%
10.000.001	En adelante	0,20%

La contribución no podrá ser superior al 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018, ni será utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación de otros impuestos.

- Para las otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no podrá ser superior al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.
- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020 cuya tasa exceda la permitida por el Banco Central del Ecuador, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Deducciones en gastos financieros

- Serán ingresos exentos aquellos derivados directa y exclusivamente de la ejecución de proyectos financieros en su totalidad con créditos o fondos, ambos con carácter no reembolsable de gobierno o gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.
- Los pagos parciales por rendimientos financieros en un periodo menor a 360 días serán considerados exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos legales para su exención.

Ingresos exentos

- Los dividendos pagados al exterior a sociedades y personas naturales extranjeras estarán gravadas con el impuesto a la renta y sujetos a la retención en la fuente del 10% (14% cuando sean paraísos fiscales).
- Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.
- Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.
- Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.
- Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Dividendos

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

En tal virtud, los empleados y trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios de manera continuada o intermitentemente, tendrán derecho al beneficio de la jubilación patronal; de igual manera en el caso del trabajador que hubiere cumplido veintiocho años, y menos de veinticinco años de trabajo de manera continuada o intermitentemente, tendrá derecho a la parte proporcional de dicho beneficio. Adicionalmente, la Compañía registra un pasivo 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.

28. Obligación por beneficio definidos

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Servicio de Rentas Internas tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2017 al 2019.

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.

g) Revisión fiscal

Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emita el SRI mediante resolución.

Retenciones en la Fuente

- Se deducirán el 50% adicional los seguros de crédito contratados para la exportación, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de esta ley.
- Se deducirán el 100% adicional los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora o competente en la materia.

Deducciones adicionales

Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta, pudiendo anticiparse de forma voluntaria el impuesto equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el año anterior menos retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Anticipo de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el pasivo por beneficios post- empleo representa el valor actual de las obligaciones por jubilación patronal y bonificación por desahucio (no fondeadas), establecido por un perfil independiente debidamente calificado en función del método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método, los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

Hipótesis actuariales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, basado en lo anterior la Compañía registró la provisión por las obligaciones por beneficios definidos en las siguientes hipótesis actuariales y sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente:

	2019	2018
Tasa de descuento	3.62%	4.25%
Tasa esperada de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	32.01%	29.64%

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 perfil calificado independiente en el cual se han considerado los supuestos actuariales con mayor afectación en el cálculo de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos por jubilación patronal y desahucio son la tasa de descuento y la tasa de incremento salarial en las cuales se ha considerado un rango que es aceptado internacionalmente.

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

Bonificación por desahucio		Jubilación patronal		Tasa de descuento:		Tasa de incremento salarial:		Rotación:	
2019	2018	2019	2018	0.50%	-0.50%	0.50%	-0.50%	0.50%	5%
				3.036	(2.767)	(11.725)	(10.236)	11.526	(5.726)
				3.702	(3.497)	11.265	(10.550)	13.104	5.962
				12.889	3.036	(12.015)	(10.550)	3.909	(4.995)
				13.104	(2.988)	11.526	(3.744)	3.083	5.204
				5%	3.251	0.50%	(3.744)	3.043	(3.043)
				5%	2.742	0.50%	(2.988)	(2.627)	(2.627)

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

Pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio

El detalle y movimiento por las obligaciones de beneficio definido por jubilación patronal y bonificación por desahucio al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue el siguiente:

2019		2018		Estado de resultados integrales
ORI	Pérdidas (ganancias) actuariales	Pasivo - Obligación por Beneficios Definidos	Efectivo	
		121.176	40.448	40.448
		Costo laboral de servicios actuales	5.155	5.155
		Ganancias actuariales no realizadas	(978)	(17.087)
		Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(24.358)	(24.358)
		141.443	(25.336)	28.516
Desahucio:				
		62.051	20.251	20.251
		Costo laboral de servicios actuales	2.597	2.597
		Costo por intereses neto	5.559	5.559
		Ganancias actuariales no realizadas	(15.631)	
		74.827	5.559	22.848
		218.270	(15.631)	(19.777)
		51.364		
Total				

2018		2017	
Pasivo - Obligación por Beneficios	Definidos	Efectivo	Definidos
Pérdidas (ganancias) actuariales	no realizadas	realizadas	integradas
Estado de resultados		Estado de resultados	
ORI		ORI	
Saldos al comienzo del año	122.819	48.451	48.451
Costo laboral de servicios actuariales	48.451	4.941	4.941
Costo por intereses neto	4.941	(30.717)	(30.717)
Ganancias actuariales no realizadas	(24.318)	(24.318)	(24.318)
Saldo al comienzo del año	121.176	-	(55.035)
Desahucio:			
Saldos al comienzo del año	69.419		
Costo laboral de servicios actuariales	27.328		
Costo por intereses neto	2.753		
Ganancias actuariales no realizadas	(17.579)		
Beneficios pagados	(19.870)		
Total	183.227	(19.870)	(19.870)
	62.051	(17.579)	(17.579)
	183.227	(72.614)	(72.614)
	83.473		

El valor actual de la reserva acumulada para jubilación patronal Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde al personal que presta menos de 10 años de servicio en la Compañía.

29. Patrimonio de los accionistas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Compañía es de US\$50.000, dividido en treinta 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 Correa Pablo Enrique	Ecuatoriana	245.000	70,00%	
Burbano de Lara Apurte Maria Verónica	Ecuatoriana	52.500	15,00%	
Burbano de Lara Apurte Pablo Mateo	Ecuatoriana	52.500	15,00%	
Total)			350.000	100,00%

30. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Una conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

2019		2018	
Saldos al 31 de diciembre del 2019	Movimientos distintos al efectivo	Saldos al 31 de diciembre del 2018	Movimientos distintos al efectivo
Provisión	Intereses	Provisión	Intereses
Otros	Otros	Otros	Otros
Saldos al 31 de diciembre del 2019	4.674.666	4.674.666	4.674.666
Costo por intereses neto	892.434	892.434	892.434
Ganancias actuariales no realizadas	-	-	-
Saldo al comienzo del año	6.254.140	6.254.140	6.254.140
Pasivo por arrendamientos	(1.579.474)	(1.579.474)	(1.579.474)
Obligaciones financieras corto y largo	958.627	958.627	958.627
Préstamos recibidos pendientes de pago	340.931	340.931	340.931
Total	1.299.558	(1.464.935)	1.299.558
Saldos al 31 de diciembre del 2018	27.328	27.328	27.328
Costo laboral de servicios actuariales	2.753	2.753	2.753
Costo por intereses neto	(17.579)	(17.579)	(17.579)
Ganancias actuariales no realizadas	(19.870)	(19.870)	(19.870)
Beneficios pagados	(19.870)	(19.870)	(19.870)
Total	183.227	(72.614)	(72.614)
	62.051	(17.579)	(17.579)
	183.227	(72.614)	(72.614)
	83.473		

31. Compromisos

Un resumen de los principales compromisos adquiridos por la Compañía Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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\$2.151.168 en el 2018.

Los pagos mínimos futuros por estos contratos en el año siguiente son de aproximadamente US\$ 2.100.000.

b) Consorcio Zona Azul

El Consorcio se constituyó el 6 de septiembre de 2017, el cual tiene por objeto la asociación para obligarse con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas ("EMMOP") a prestar el servicio de automatización para cobro del uso de espacio público en la vía y alquiler de equipos, para el sistema de estacionamiento rotativo llamado "ZONA AZUL", en el DMO, según las características y especificaciones técnicas que lo requiera la EMMOP. En donde Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. presenta una participación del 51% y su socio Estacionamientos y Servicios S.A. con el 49%.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

c) 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 consideraron 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.

d) 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 Quipart 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, para el año 2018 como estipula el contrato una vez se concluya el pago de la inversión ser recibirá el 20% de la recaudación.

e) Contrato de participación comercial

El 2 de julio de 2018, la Compañía firmó un contrato con Inmobiliaria del Sol "Mall del Sol" las partes convienen que por este contrato da en concesión la explotación y operación integral del estacionamiento del centro comercial, cobro unificado de todo el estacionamiento. La concedente ha invertido en la compra de equipos, sin embargo, "Mall del Sol", es propietaria, de los equipos que funcionaran en las instalaciones de la concedente. El concesionario en virtud del contrato deberá cancelar al concedente de manera mensual un valor equivalente al 80% de resultado neto de los ingresos recibidos, dentro de los cinco primeros días del mes inmediato posterior.

f) Contrato por arriendo de oficina

El 2 de enero de 2018, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de inmueble con inmobiliaria Santa Anita S.A., cuyo canon mensual se ha pactado en US\$5.000 y a un plazo de dos años desde la fecha de suscripción del contrato. En el bien arrendado funcionan las oficinas de la Compañía.

g) Contrato por arriendo de software

El 15 de abril de 2018 se suscribió un contrato de arrendamiento del software denominado "Peoples" con la compañía Solucent Intelligentes Cia. Ltda., cuyo canon mensual se ha pactado en US\$1.596 y a un plazo de tres años desde la fecha de suscripción del contrato. El software arrendado es usado para el control y registro de transacciones relacionadas con nómina.

Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.

32. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, por limitaciones en el sistema contable de la Compañía, y con el fin de cumplir con la presentación adecuada de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas cuyo detalle fue como sigue:

2019				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	134.645			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	134.645			Activos por impuestos diferidos
2018				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2017				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	134.645			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	134.645			Activos por impuestos diferidos
2016				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2015				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2014				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2013				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2012				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2011				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2010				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2009				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2008				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2007				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2006				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2005				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2004				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2003				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2002				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2001				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
2000				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1999				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1998				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1997				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1996				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1995				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1994				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1993				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1992				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1991				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1990				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1989				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1988				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1987				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1986				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1985				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1984				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1983				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1982				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1981				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1980				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1979				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1978				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1977				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1976				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1975				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1974				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				
Activos por impuestos diferidos	115.936			Activos por impuestos diferidos
1973				
Estado separado de situación financiera - auditorio	Reclasificaciones	Debe	Haber	Estado separado de situación financiera - auditorio
Activo corriente				
Activos por impuestos corrientes	115.936			Activos por impuestos corrientes
Activo no corriente				

33. Eventos subsecuentes

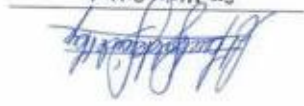
Desde el 31 de diciembre de 2019, la propagación del virus COVID-19 ha impactado severamente a muchas economías locales alrededor del mundo. En muchos países, incluido el Ecuador, los negocios han sido forzados a cerrar o limitar sus operaciones por largos o indefinidos periodos de tiempo. Las medidas tomadas para contener el virus incluyen restricción de viajes, cuarentenas, distanciamiento social y cierre de servicios no esenciales, lo que ha ocasionado una paralización de los negocios a nivel mundial, resultando en una desaceleración de la economía. El Gobierno del Ecuador ha tomado medidas fiscales y monetarias para estabilizar las condiciones económicas del país.

La Compañía ha sufrido una baja del 50% a 60% de sus ingresos debido a la falta de actividad económica en todos los sectores. Hemos renegotiado los arrendos con cada uno de nuestros clientes, existiendo contratos en los cuales la negociación se ha extendido hasta el mes de diciembre, así como también se está evaluando mes a mes con los contratos vigentes hasta que se regularice la ubicación de estacionamientos. La Administración de la Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsiguiente que no requiere ajustes, debido a que las proyecciones de contratos mantenidos con clientes aún son inciertas, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto.

34. Autorización de los estados financieros separados

Los estados financieros separados de Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 22 de julio de 2020, y serán presentados para aprobación definitiva en la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Es criterio de la Administración que los estados financieros separados serán aprobados sin modificaciones.


Sr. Pablo Buitrago de la Cruz
Gerente General


Sra. Montserrat Calderón
Contadora