

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA, ACTIVIDAD ECONOMICA Y OTRA INFORMACION RELEVANTE DE LA COMPAÑIA

1.1 Identificación de la Compañía.

Fue constituida el 11 de diciembre del 2003, en la Ciudad de Cuenca, Notaria Novena, inscrita bajo el número 498 del Registro Mercantil con resolución No. 03-C-DIC-0750 de la Intendencia de Compañías de Cuenca.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicado en la ciudad de Cuenca, Calle Padre Aguirre s/n y Mariscal Lamar.

Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

1.2 Actividad Económica

El objeto social principal es la administración de bienes inmuebles, alquiler de parqueadero.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de PARCAMIENTO PARKCUENCA S.A., al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la NIIF.

2.a Efectivo y bancos: Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en cuentas corrientes en entidades financieras locales

2.b Inventarios: Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.c Propiedad, planta y equipos

Reconocimiento y medición: son valuadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de propiedad, planta y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidos en resultados.

Costos posteriores.- Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, maquinaria y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Depreciación.- La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación de la propiedad planta y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad.

Los muebles y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos incrementalmente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para el periodo actual y comparativo son las siguientes:

	<u>Vida útil en años</u> (hasta)
• Edificios	20
• Muebles y equipos de oficina	10
• Maquinaria y equipo	10
• Equipos de computación	3

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

2.d Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto así compuesto es reconocido en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente.- se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

Impuesto a la renta diferido.- es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponible ganancias gravadas futuras contra las que puedan ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

2.e Beneficios a los empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Beneficios a corto plazo.- Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable, los pasivos reconocidos por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código de Trabajo.

Planes de beneficios definidos – jubilación patronal.- El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en los anteriores, ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente; el cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de los planes de beneficios definidos en resultados y todos los gastos relacionados con los planes de beneficios definidos.

Cuando tengan lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción de mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados usando el método de línea recta durante el periodo promedio remanente para que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida que los empleados tengan derecho a la mejora de los beneficios de forma inmediata, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas incluirán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de la obligación por beneficios definidos, cualquier ganancia o pérdida actuarial y el costo de servicios pasados que no hubiera sido previamente reconocido.

Otros beneficios a empleados a largo plazo.- El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación de la Compañía relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el periodo actual y en periodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida de inmediato en resultados.

2.f Costos y gastos.- Se registran a costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.g Activos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y cuentas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir (flujos de efectivo) en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creuda o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Si la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener los instrumentos de deuda hasta su vencimiento, éstos se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro. Los activos financieros mantenidos al vencimiento incluyen instrumentos de deuda.

Cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo; éstos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los documentos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar.

Deterioro de activos financieros no derivados: Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después de reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico.

3. EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:

Al 31 de diciembre del 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo representan fondos en cuenta corriente mantenidos en el Banco del Pichincha C. A. Y están detallados como sigue:

	2016	2017
Efectivo	1.360,24	2.523,80
Bancos	<u>33.646,52</u>	<u>63.326,90</u>
Total	<u>35.006,76</u>	<u>65.850,70</u>

3.1 INVERSIONES CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene como inversiones temporales:

	2016	2017
Frutaviecona	10.000,00	20.000,00
Coop Rios	<u>0,00</u>	<u>30.000,00</u>
Total	<u>10.000,00</u>	<u>40.000,00</u>

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 se detallan a continuación:

	2016	2017
Documentos y cuentas por cobrar	5.517,77	10.648,28
Intereses por cobrar	1.029,32	2.707,52
Prestamos Empleados	<u>1.922,16</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>8.469,25</u>	<u>13.355,80</u>

5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

A/ 31 de diciembre del 2017, se tienen gastos diferidos como se detallan:

	2016	2017
Seguros	2.880,43	2.951,21
Remodelaciones	22.779,01	28.273,21
Impuestos y Contribuciones	5.411,32	977,80
Impuesto a la Renta diferido	<u>4.394,57</u>	<u>1.644,57</u>
Total	<u>35.465,33</u>	<u>23.735,79</u>

**6. PROPIEDAD PLANTA
Y EQUIPO**

	Saldo 31-dic-2016	Saldo 31-dic-2017
Terrenos	441.000,00	441.000,00
Edificios	1.646.705,50	1.646.705,50
Equipos de Computación	16.325,06	19.991,49
Muebles y enseres	2.083,02	2.083,02
Maquinaria para construcción	<u>5.773,64</u>	<u>5.773,64</u>
Subtotal	2.111.837,22	2.115.503,65
Depreciaciones:		
(-)Edificios	(274.450,85)	(384.231,17)
(-)Equipos de Computación	(68.406,79)	(15.546,98)
(-)Muebles y enseres	(2.753,22)	(1.750,62)
(-)Maquinaria para construcción	<u>(5.925,98)</u>	<u>(5.773,64)</u>
Subtotal	(351.537,34)	(407.302,41)
TOTAL	1.760.299,88	1.708.202,24

7. PASIVOS CORRIENTES:

7.1 IMPUESTO POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 se registran las siguientes cuentas por pagar:

	2016	2017
Liquidación IVA	2.477,76	2.472,71
Retenciones en la Fuente	1.232,85	0,00
Impuesto a la renta	<u>1.036,91</u>	<u>0,00</u>
Total	4.747,52	2.422,71

7.2 Gastos de personal por pagar y otras cuentas por pagar:

La compañía mantuvo los siguientes gastos de personal al 31 de diciembre de 2017:

	2016	2017
Nomina a pagar	3.241,01	
Beneficios sociales por pagar	778,77	1.237,22
Aporte al IESS por pagar	949,82	816,99
Acreedores varios	12.173,07	3.288,98
Participación		
Trabajadores 15%	<u>0,00</u>	<u>7.867,30</u>
Total	<u>17.142,67</u>	<u>13.210,49</u>

8. PASIVO NO CORRIENTE

8.1 Gastos de personal por pagar

Al 31 de diciembre del 2017, los gastos de personal a largo plazo son:

	2016	2017
Jubilación	2.367,44	1.034,06
Desahucio	<u>680,70</u>	<u>379,67</u>
Total	<u>3.048,14</u>	<u>1.413,73</u>

9. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2017, se detalla a continuación:

	2016	2017
Capital Social	499.996,00	499.996,00
Reserva Legal	55.531,67	55.531,67
Resultados años anteriores	131.795,36	59.277,30
Resultados anteriores NIIF	1.169.497,88	1.169.497,88
Resultado ejercicio	<u>(32.518,06)</u>	<u>30353,44</u>
TOTAL	<u>1.824.302,85</u>	<u>1.954.656,29</u>

El capital social de la compañía está conformado como sigue:

Nombre	Valor	%
Holding in Ferle Ho Ferle S.A.	150.049	30,01
VAZPRO S.A.	143.749	28,75
Pedro Vintmilla Moscoso	50.000	10,00
Pedro Jose Vintmilla Vega	27.499	5,50
Silva Vega Cisneros	21.740	4,35
Susana Vega Cisneros	21.340	4,27
Otros accionistas menores a 20.000	<u>85.619</u>	<u>17,12</u>
TOTAL	<u>699.536</u>	<u>100,00</u>

10. INGRESOS

Las ventas durante el año 2017 fueron por un monto de \$ 242.019,37, reflejándose un incremento en los ingresos con relación al año 2016 que registro un monto de \$ 148.214,48.

	2016	2017
Ventas Parqueo Horas	88.690,87	157.200,64
Ventas Parqueo Contrato	<u>47.954,96</u>	<u>57.808,50</u>
Subtotal	136.545,83	215.009,14
Otros ingresos	<u>11.668,65</u>	<u>27.009,57</u>
TOTAL	<u>148.214,48</u>	<u>242.019,06</u>

11. GASTOS OPERATIVOS

	2016	2017
	GASTOS DE	GASTOS DE
	PERSONAL	PERSONAL
	ADMINISTRACION	ADMINISTRACION
Sueldos y salarios	35.707,11	39.798,07
Beneficios sociales	12.159,16	14.654,08
Honorarios	12.765,91	14.136,37
Depreciaciones	56.458,76	55.764,07
Mantenimiento y reparaciones	15.182,73	8.907,85
Impuestos y contribuciones	12.798,70	14.073,72
Seguridad	7.397,33	12.100,00
Seguros	5.507,11	6.687,15
Energía Eléctrica	5.015,78	7.019,01
Amortizaciones	0,00	4.555,80
Otros gastos	<u>9.146,75</u>	<u>11.551,87</u>
TOTAL	<u>171.539,94</u>	<u>189.242,99</u>

12. GASTOS FINANCIEROS:

	2016	2017
Gastos y comisiones bancos	<u>323,70</u>	<u>327,43</u>
TOTAL	<u>323,70</u>	<u>327,43</u>

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre de 2017 se presenta utilidad según detalle:

	2016	2017
Utilidad/Perdida antes de impuestos y participación trabajadores	(23.649,16)	57.448,64
15% trabajadores	0,00	7.867,30
Impuesto a la renta	13.263,47	11.477,90
Impuesto a la renta diferido	(4.394,57)	2.750,00
Utilidad/perdida del ejercicio	(32.518,06)	30.353,45
Reserva legal	0,00	(3.035,35)
Resultado neto	<u>(32.518,06)</u>	<u>27.318,10</u>

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía considera que no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2017.

15. GESTIÓN DE RIESGO

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

La Administración de la Compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad como se indica a continuación.

Riesgo de mercado.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran los siguientes tres tipos de riesgo:

Riesgo de la tasa de interés.- la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

Riesgo del tipo de cambio.- la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de crédito.- es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus servicios se realicen a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.

16. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 12 de marzo de 2018 la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, o que requieran ajustes o revelación.

Por ING. JANN NA LOPEZ
GERENTE GENERAL

ING. MARCELA INIGUEZ
CONTADOR