



Tel: +593 2 254 4024
 Fax: +593 2 223 2621
 www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
 Edificio Londres, Piso 5
 Quito - Ecuador
 Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
 Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón
 Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505
 Guayaquil - Ecuador
 Código Postal: 09-01-3493

Dictamen del Auditor Independiente

150315
 A los señores Accionistas y Junta Directiva de
 Altos del Parque ALPARQUE S.A.
 Quito, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de Altos del Parque ALPARQUE S.A., al 31 diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestras auditorías. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA respecto al año 2009 y Normas Ecuatorianas de Auditoría para el año 2008. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por Altos del Parque ALPARQUE S.A., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Altos del Parque ALPARQUE S.A.. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.
5. Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía presenta sobrevalorado el pasivo a largo plazo y subvaluado el pasivo corriente por US\$1,339,876; en razón de que no reclasificó la porción corriente en el referido valor.

Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros respecto al asunto mencionado en el párrafo quinto para el año 2008, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Altos del Parque ALPARQUE S.A. , al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Énfasis

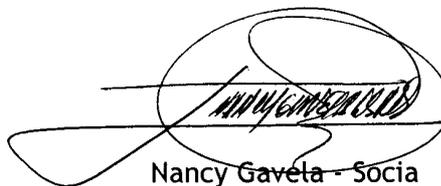
7. Tal como se menciona en la Nota M, según Resolución No. 08.G.DSC.010 en el año 2008, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; y la Resolución No.SC.DS.G.09.006 en el año 2009 emite el Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
8. Mediante Resoluciones No. 06.Q.IC1003 del 21 de agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

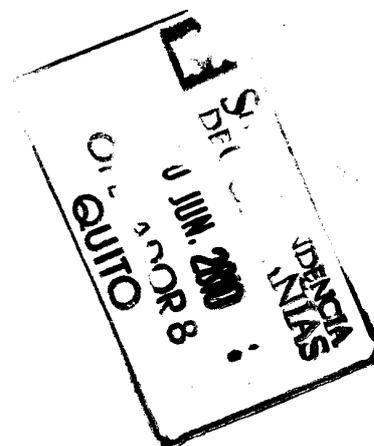
Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

9. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, se emite por separado.

BDO Ecuador

Abril 23, 2010
RNAE No. 193


Nancy Gaveta - Socia



Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,		2009	2008
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo		76,430	472,666
Cuentas por cobrar	(Nota A)	584,142	730,714
Inventarios	(Nota B)	4,554,820	6,371,692
Seguros pagados por anticipado		5,366	5,366
Total activos corrientes		5,220,758	7,580,438
Equipos		1,684	1,684
Gastos preoperativos	(Nota C)	2,115,522	2,598,076
		7,337,964	10,180,198
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	(Nota D)	1,024,926	1,706,147
Gastos acumulados por pagar	(Nota E)	597,017	888,941
Obligaciones con los trabajadores		2,868	-
Impuesto a la renta	(Nota F)	-	17,368
Porción corriente del pasivo a largo plazo	(Nota G)	1,848,272	1,337,403
Total pasivos corrientes		3,473,083	3,949,859
Pasivo a largo plazo	(Nota G)	1,299,960	3,677,279
Total pasivos		4,773,043	7,627,138
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	(Nota H)	2,500,000	2,500,000
Superávit por revaluación	(Nota I)	957	957
Utilidades retenidas	(Nota J)	63,964	52,103
Total patrimonio de los accionistas		2,564,921	2,553,060
		7,337,964	10,180,198

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Estados de Resultados

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
Ventas netas	3,356,931	4,575,949
Costo de ventas	2,278,960	3,267,418
Utilidad bruta en ventas	1,077,971	1,308,531
Gastos de administración	662,428	849,713
Utilidad en operación	415,543	458,818
Otros gastos:		
Gastos financieros	(347,949)	(376,712)
Otros egresos	(48,474)	(12,635)
	(396,423)	(389,347)
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	19,120	69,471
Participación a trabajadores	2,868	-
Impuesto a la renta (Nota F)	4,391	17,368
Utilidad neta	11,861	52,103
Utilidad neta por acción	0.01	0.02
Promedio ponderado del número de acciones en circulación	2,500,000	2,500,000

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.
Estados de Evolución del Patrimonio
(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
Capital social		
Saldo inicial y final	2,500,000	2,500,000
Superávit por revaluación		
Saldo inicial y final	957	957
Utilidades retenidas		
Saldo inicial	52,103	-
Utilidad neta	11,861	52,103
Saldo final	63,964	52,103
Total patrimonio de los accionistas	2,564,921	2,553,060

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	3,647,903	4,152,914
Efectivo pagado a proveedores	(510,591)	(1,152,634)
Impuesto a la renta pagado	(127,247)	-
Intereses pagados	(347,949)	(376,712)
Otros egresos	(48,474)	(12,635)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	2,613,642	2,610,933
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de equipos	-	(1,684)
Efectivo pagado por aumento en otros activos	(1,143,428)	(1,967,378)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1,143,428)	(1,969,062)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido (pagado) por obligaciones bancarias a corto plazo	510,869	(1,436,604)
Efectivo (pagado) recibido por obligaciones bancarias a largo plazo	(2,377,319)	851,326
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1,866,450)	(585,278)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(396,236)	56,593
Efectivo al inicio del año	472,666	416,073
Efectivo al final del año	76,430	472,666

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Conciliaciones de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
Provisto por las Actividades de Operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
Utilidad neta	11,861	52,103
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Ajuste costo de ventas	-	3,139,291
Liquidación gastos preoperacionales	1,058,850	390,466
Provisión impuesto a la renta	4,391	17,368
Provisión participación trabajadores	2,868	
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Disminución) aumento en cuentas por cobrar	146,484	(502,184)
Disminución en inventarios	1,325,242	-
Aumento en gastos pagados por anticipado	-	(5,366)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	63,946	(480,745)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	2,613,642	2,610,933

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía transfirió 567,220 de gastos preoperativos a construcciones en curso.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción
del negocio

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 3 de diciembre de 2002, acordó escindir S.A. Inmobiliaria La Y mediante el fraccionamiento del patrimonio, transfiriéndole a la Compañía resultante de la escisión parte del activo de S.A. Inmobiliaria La Y, en los términos del acta de Junta General. Con los antecedentes expuestos, se procede a escindir S.A. Inmobiliaria La Y en otra denominada Altos del Parque ALPARQUE S.A., mediante escritura pública del 30 de abril de 2003, inscrita en el Registro Mercantil el 11 de agosto de 2003, en la ciudad de Quito-Ecuador.

El objetivo social de la Compañía es la construcción, reconstrucción, reparación y decoración de interiores de toda clase de obras civiles, sean de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, etc; para lo cual la Compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificadas las obras civiles.

Al 31 de diciembre de 2007, la Compañía se encontraba en etapa preoperativa; todos los costos de construcción se acumularon en otros activos para ser liquidados bajo el método de obra terminada, razón por la cual no se preparó estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía realizó un análisis de las actividades que realiza, determinando que no son constructores sino vendedores de unidades de vivienda, por consiguiente procedió a liquidar cuatro de las 6 torres que se tenía planificado realizar.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía es poseída por Diseños Urbanos S.A. en el 50%, por Inversiones Aries S.A. INVARIES en el 46% e Inversiones de la Costa INVERCOSTA en el 4%.

Al 31 de diciembre de 2009, Inversiones Aries ALPARQUE S.A. propietaria de 1'154,000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$1) de los Estados Unidos de América cada una que corresponde al 46.16% del capital social de la Compañía Altos del Parque ALPARQUE S.A., cede en favor de la Compañía Extranjera ALTON CORPORATION constituida y existente bajo las leyes de las Islas Bahamas Winterbotham Place Marlboro & Queen Streets 19195 Nassau, Bahamas Oficinas de Overseas Management.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Bases de presentación La Compañía mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren los pasivos por impuesto a la renta. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Inventarios Los inventarios de departamentos y parqueaderos se encuentran valorados a su costo de construcción. El costo no excede al valor de mercado.

Equipos Al 31 de diciembre de 2009, los equipos se encuentran registrados a su costo de adquisición.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Activos	Tasas
Equipo de oficina	10%

Gastos preoperativos El rubro de gastos preoperativos se encuentra registrado a su costo de adquisición. Incluye principalmente elaboración de planos, estudios de mercado, diseño e instalación del sistema hidráulico sanitario, gastos de administración, mano de obra, personal técnico, equipos y herramientas, materiales, subcontratos entre otros para terminar la construcción de la Torre C y D para el año 2009 y Torres A y B para el 2008.

Reconocimiento de los ingresos La Compañía reconoció los ingresos de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 9 "Ingresos", ya que ha transferido los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes.

Políticas de Contabilidad Significativas

Utilidad por acción La Compañía determina la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Clientes	239,583	423,035
Compañías relacionadas (Nota K)	-	107,520
Impuesto a la renta (Nota F)	105,400	54
Anticipo a proveedores (1)	143,108	199,420
Varios deudores	519	685
Otras (2)	95,532	-
	584,142	730,714

(1) Al 31 de diciembre de 2009, incluye 11,967 por desembolsos para acabados de departamentos y 58,868 por liquidación de anticipos entregados a INCOAYAM.

Al 31 de diciembre de 2008, incluye principalmente: 11,000 entregados a INCOAYAM (Provisión e instalación de calefones), 31,599 entregados a TERMICOM (Compra de cerámicas y porcelanatos) y 83,940 entregados al Dr. Gallegos para la elaboración de promesas de compra venta.

(2) Al 31 de diciembre de 2009, corresponde a cuentas por cobrar a SEMAICA, por venta de maquinaria que se realizó a través de DIVESA.

B. Inventarios

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Terrenos (1)	1,605,005	1,605,005
Departamentos y parqueaderos (2)	2,581,721	4,766,687
Construcciones en curso	368,094	-
	4,554,820	6,371,692

(1) Para el año 2009 y 2008, se encuentra registrado al costo revaluado según avalúo efectuado por el perito evaluador Ing. José Elías Gutiérrez Acosta el 14 de diciembre de 2004. Este se encuentra garantizando el préstamo con el Banco Internacional (Nota G, numeral 1).

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (2) Al 31 de diciembre de 2009, corresponde a la liquidación efectuada de los bienes inmuebles disponibles para la venta, quedando 1 departamento de la torre A, 3 de la torre B, 1 de la torre C, 3 de la torre D y 31 de la torre E.

Al 31 de diciembre de 2008, corresponde a la liquidación efectuada de los bienes inmuebles disponibles para la venta, quedando 5 departamentos de la torre A, 5 de la torre B, 5 de la torre C y 4 de la torre D.

C. Gastos preoperativos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Gastos preoperativos administrativos	2,115,522	2,598,076
	2,115,522	2,598,076

Para los años 2009 y 2008, incluye principalmente el pago de asesorías, intereses financieros, publicidad y promoción, honorarios, impuestos de financiamiento y mantenimiento y adecuaciones, que corresponden a las cuatro torres.

El movimiento de otros activos, fue como sigue:

	2009	2008
Costo ajustado:		
Saldo inicial	2,598,076	8,927,142
Adiciones	1,143,516	1,967,378
Liquidación construcciones en curso - inventarios	(567,220)	(7,905,978)
Liquidación a gastos administrativos	(1,058,850)	(390,466)
Saldo final	2,115,522	2,598,076

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

D. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Proveedores nacionales	262,536	330,757
Compañías relacionadas (Nota K)	273,000	200,000
Retenciones en la fuente	5,262	4,277
Anticipos de clientes (1)	456,065	1,162,287
Provisiones varias	28,063	8,826
	<u>1,024,926</u>	<u>1,706,147</u>

(1) Corresponde a los anticipos recibidos de los clientes para la compra de los departamentos del conjunto habitacional Altos del Parque S.A.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía realizó la liquidación de las cuatros torres más parqueaderos del conjunto habitacional.

E. Gastos acumulados por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Gastos causados por pagar (1)	347,500	670,861
Intereses por pagar (Nota K) (2)	249,517	218,080
	<u>597,017</u>	<u>888,941</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponde principalmente a provisiones para construcción de parqueos adicionales por 152,500 y 195,000 para construcciones hidrosanitarias, eléctricas y acabados, en base a estudios técnicos.

(2) Corresponde a la provisión de intereses de los préstamos de Diursa y Alton Corporation. (Nota G)

F. Impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, ha sido calculada aplicando la tasa del 25% para cada año.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el Art. 47 del Reglamento para su Aplicación reformados mediante No. 497-S de Diciembre 30 de 2008 y No. 479 de Diciembre 2 de 2008, respectivamente dispuso que a partir del año 2008, las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

Al 31 de diciembre de 2009, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo y que se relacionen directamente con su actividad económica. La maquinaria y equipo adquirido deberá permanecer entre sus activos en uso mínimo dos años contados desde la fecha de su adquisición, de lo contrario se procederá a la re-liquidación del impuesto a la renta.

Esta reinversión se efectuará con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	19,120	69,471
15% participación a trabajadores	2,868	-
Utilidad después de participación a trabajadores	16,252	69,471
Más gastos no deducibles	1,312	-
Base imponible	17,564	69,471
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	4,391	17,368

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	2009	2008
Saldo inicial	17,368	-
Provisión del año	4,391	17,368
Anticipo impuesto a la renta 2009	(77,090)	-
Anticipo impuesto a la renta 2008	(50,069)	-
(Saldo final por cobrar (Nota A))		
Saldo final por pagar	(105,400)	17,368

G. Pasivo a largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Banco Internacional:		
Préstamos que devenga una tasa de interés anual que fluctúa entre el 5.79% al 9.10%, con vencimiento en noviembre de 2009.	-	3,714,722
Préstamos que devenga una tasa de interés anual que fluctúa entre el 8.94% al 9.02%, con vencimientos en febrero de 2010.	(1) 1,848,272	-
Alton Corporation (Nota K):		
Préstamos con una tasa de interés anual del 8% y 9%, con vencimientos en marzo 31 de 2011.	(1) 549,960	549,960
DIURSA (Nota K):		
Préstamos con una tasa de interés anual del 8% y 9%, con vencimientos en abril 30 de 2011.	(1) 750,000	750,000
	3,148,232	5,014,682
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	1,848,272	1,337,403
	1,299,960	3,677,279

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son los siguientes:

Años	2009	2008
2009	-	2,677,279
2010	-	400,000
2011	1,099,960	400,000
2012	200,000	200,000
	1,299,960	3,677,279

(1) Estos préstamos se encuentran garantizados con el terreno.
(Nota B, literal 1)

- H. **Capital social** Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, está constituido por 2,500,000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación, a valor nominal de 1 dólar cada una.
- I. **Superávit por revaluación** De conformidad a lo estipulado en Junta General de Accionistas celebrada el 3 de abril de 2006, se autoriza el aumento de capital de 1,190,000 de la cuenta reserva por valuación de activos, mediante escritura pública del 16 de abril de 2007.
- J. **Utilidades retenidas** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.
- K. **Transacciones con compañías relacionadas** Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Cuentas por cobrar: (Nota A)		
Divesa S.A.	-	107,520
	-	107,520
Cuentas por pagar: (Nota D)		
Inmobiliaria Guayaquil S.A.		
IGSA	273,000	200,000
	273,000	200,000

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Diciembre 31,	2009	2008
Intereses por pagar (Nota E)		
Alton Corporation	118,451	104,748
Diursa S.A.	131,066	113,332
	249,517	218,080
Préstamos bancarios largo plazo (Nota G)		
Alton Corporation	549,960	549,960
Diursa S.A.	750,000	750,000
	1,299,960	1,299,960
Intereses (Gasto)		
Alton Corporation	13,703	23,301
Diursa S.A.	17,733	31,771
Inmobiliaria Guayaquil S.A. IGSA	73,000	-
	104,436	55,072

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

- L. Reclasificaciones** Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2008 han sido incluidas solamente para propósitos comparativos, las cuales fueron reclasificadas para confrontarlas a las cifras del año 2009.
- M. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera** Con fecha 4 de septiembre de 2006, mediante R.O. No. 348, se publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero de 2009.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías emitió una resolución, que establece un cronograma de aplicación obligatoria para la presentación de los estados financieros bajo NIIF. En dicha resolución se establece que como parte del proceso de transición, las compañías que conforman el grupo que presenta estados financieros bajo NIIF a partir del 1 de enero de 2010, elaborarán obligatoriamente hasta marzo de 2009, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

Un plan de capacitación

El respectivo plan de implementación

La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

“Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.”

“Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 01 de enero y al 31 de diciembre del período de transición.

Conciliaciones del estado de resultados del 2009, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, previamente presentado bajo NEC.”

“Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre de 2009 y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.”

“Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre de 2009, deberán contabilizarse el 01 de enero de 2010.”

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Estos nuevos requerimientos pueden tener no sólo consecuencia significativa en las cifras y contenido de los estados financieros de su empresa, sino también en la presentación de sus balances, en los conceptos y en los sistemas de contabilidad, en la preparación de su personal financiero y contable, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía preparó sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Según Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, la Superintendencia de Compañías a través de la resolución No.SC.DS.G.09.006 dicta el Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicable a todos los entes bajo su control, el cual señala lo siguiente:

Presentación de los estados y reportes financieros:

Los estados y reportes financieros se prepararán, registrarán y presentarán con sujeción a los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en idioma Inglés), siguiendo el cronograma de implementación -para los años 2010, 2011 y 2012- fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008), (Art 1).

Todas las transacciones u operaciones económicas de las compañías serán contabilizadas bajo los principios contables vigentes, independientemente del tratamiento que sobre determinada transacción u operación establezca la legislación tributaria, lo que corresponderá sólo para efectos impositivos (Art 2).

Las compañías y entes obligados a aplicar las NIIF, generarán sobre la misma base reportes contables financieros y reportes contables tributarios, cada uno con su respectiva información complementaria, que deberá sustentarse y revelarse mediante notas explicativas (Art 3).

Cuando la legislación tributaria describa una forma diferente de registrar transacciones, será considerada como un ajuste en la conciliación tributaria y aplicada solo para efectos tributarios.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Opciones para presentar los estados financieros (1er grupo de compañías) que aplicarán NIIF a partir del 01 de enero de 2010 (Art 5):

Opción 1: Presentación de estados financieros trimestrales y anuales de 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF.

Opción 2: Presentación de estados financieros bajo normas locales NEC los primeros tres trimestres del 2010, y presentación de estados financieros anuales de 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF. A partir del 2011 deben presentar estados financieros comparativos con 2010, aplicando íntegramente las NIIF.

No obstante las alternativas de presentación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías en uso de sus facultades de vigilancia y control, efectuará la supervisión pertinente para que se cumpla con lo estipulado en los artículos 2 y 3 de la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008)

Aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) (Art 6):

Las NEC de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, serán de cumplimiento obligatorio hasta el 31 de diciembre por los años 2009, 2010 y 2011 por las compañías y entes mencionados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 1 de la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008).

Todas las disposiciones emitidas en resoluciones expedidas por la Superintendencia de Compañías, que se contrapongan a los principios contables vigentes, quedan derogadas.

- N. **Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador** En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 242, del 29 de diciembre de 2007, se publicó la "LEY REFORMATIVA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA EN EL ECUADOR", la misma que introduce importantes reformas al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y otros cuerpos legales, cuya vigencia rige a partir de Enero del 2008

La Compañía ha considerado todos estos cambios al momento de preparar sus estados financieros.

Altos del Parque ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

O. Eventos subsecuentes	Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de nuestro informe (Abril 23 de 2010), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
------------------------------------	---
