



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

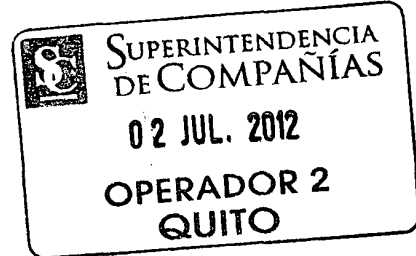
Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

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

Informe de los Auditores Independientes

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 estados de situación financiera clasificados de Altos del Parque Alparque S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el estado de situación financiera clasificado de apertura al 1 de enero de 2010 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo método directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como el resumen de políticas contables 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 estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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. 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.

Opinión

5. En nuestra opinión, 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 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, los resultados integrales por función de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo método directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis

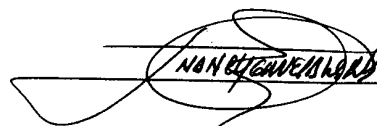
6. Según acta de Junta General Extraordinaria y Universal de los Accionistas de la Compañía, celebrada el 2 de abril de 2012, se aprueba la escisión de la Compañía Altos del Parque ALPARQUE S.A. en dos Compañías; según la Administración de la Compañía, se encuentra en proceso de aprobación por parte de los organismos de control.
7. Altos del Parque Alparque S.A., en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 adjuntos, son los primeros que Altos del Parque Alparque S.A. prepara aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que se presenten en forma comparativa, los estados financieros de apertura preparados para el año 2010, sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2011, de acuerdo a la NIIF 1. Consecuentemente, las cifras correspondientes al año 2010 comparativas presentadas en este informe, difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados por los accionistas para el mencionado año. Con fecha marzo 25 de 2011, emitimos nuestra opinión como Auditores Independientes, sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2010, preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dicho año, en la cual expresamos una opinión sin salvedades.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

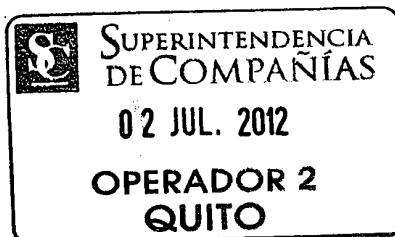
8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se emite por separado.

BDO ECUADOR.

Junio 25, 2012
RNAE No. 193



Nancy Gavela - Socia



ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
Estados de Situación Financiera Clasificados
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31,2011	Diciembre 31,2010	Enero 01, 2010
Activos:				
Activos corrientes				
Efectivo	6	208,206	6,844	76,430
Activos financieros	7	187,150	567,424	338,742
Inventarios	8	2,069,789	2,254,744	4,554,820
Servicios y otros pagos anticipados	9	67,187	148,531	145,366
Activos por impuestos corrientes	10	206,077	140,232	105,400
Total activos corrientes		2,738,409	3,117,775	5,220,758
Activos no corrientes				
Propiedad, inmueble y equipos	11	1,684	1,684	1,684
Total activos no corrientes		1,684	1,684	1,684
Total activos		2,740,093	3,119,459	5,222,442
Pasivos:				
Pasivos corrientes				
Documentos y cuentas por pagar	12	286,439	347,500	348,680
Obligaciones con instituciones financieras	13	-	256,062	1,848,272
Provisiones	14	178,967	265,123	245,430
Otras obligaciones corrientes	15	3,682	2,868	6,949
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	16	1,856,196	1,772,196	1,822,494
Anticipos de clientes	17	190,629	226,724	456,066
Otros pasivos financieros	18	-	-	20,236
Total pasivos corrientes		2,515,913	2,870,473	4,748,127
Pasivo diferido	19	-	-	24,952
Impuestos diferidos	21	40,414	-	-
Total pasivos no corrientes		40,414	-	24,952
Total pasivos		2,556,327	2,870,473	4,773,079

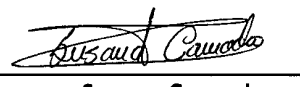
Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
Estados de Situación Financiera Clasificados
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31,2011	Diciembre 31,2010	Enero 01, 2010
Patrimonio neto:				
Capital	22	2,500,000	2,500,000	2,500,000
Resultados acumulados:	23			
Ganancias acumuladas		868,354	193,489	44,844
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		(2,114,564)	(2,114,564)	(2,114,564)
Resultados integrales del año		(1,070,024)	(329,939)	19,083
Total patrimonio neto		183,766	248,986	449,363
Total pasivos y patrimonio		2,740,093	3,119,459	5,222,442



 Andrés Bueno
 Gerente General

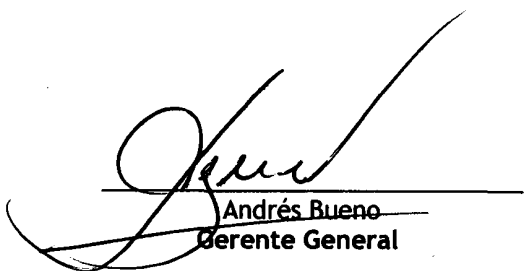


 Susana Camacho
 Contadora General

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

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
Estados de Resultados Integrales por Función
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31,2011	Diciembre 31,2010
Ingresos:			
Ingresos de actividades ordinarias	24	307,000	2,738,819
(-) Descuento en ventas		(12,907)	-
Total Ingresos		294,093	2,738,819
Costo de ventas y producción	25	(184,955)	(2,360,160)
Utilidad bruta		(109,138)	(378,659)
Otros ingresos		5,384	64,690
Gastos:			
Gastos de venta	26	(12,611)	(104,674)
Gastos financieros	27	(13,730)	(144,170)
Gastos administrativos	28	(1,117,791)	(524,444)
Total gastos		1,144,132	773,288
Pérdida antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		(1,029,610)	(329,939)
Impuesto a la renta diferido	21	(40,414)	-
Resultado integral del ejercicio		(1,070,024)	(329,939)

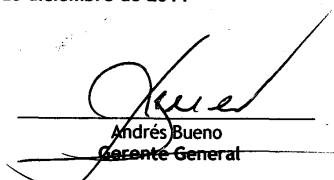

 Andrés Bueno
 Gerente General

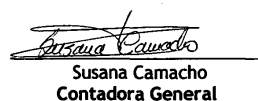

 Susana Camacho
 Contadora General

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

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

Concepto	Capital	Resultados acumulados	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Resultados del ejercicio	Total
Saldos al 01 de enero de 2010	2,500,000	44,844	(2,114,564)	19,083	449,363
Transferencia de cuentas	-	19,083	-	(19,083)	-
Ajuste	-	37	-	-	37
Otros ajustes por adopción de NIIF	-	129,525	-	-	129,525
Resultado integral del año	-	-	-	(329,939)	(329,939)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	2,500,000	193,489	(2,114,564)	(329,939)	248,986
Transferencia de cuentas	-	(329,939)	-	329,939	-
Ajuste	-	(2)	-	-	(2)
Otros ajustes por adopción de NIIF	-	1,004,806	-	-	1,004,806
Resultado integral del año	-	-	-	(1,070,024)	(1,070,024)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2,500,000	868,354	(2,114,564)	(1,070,024)	183,766

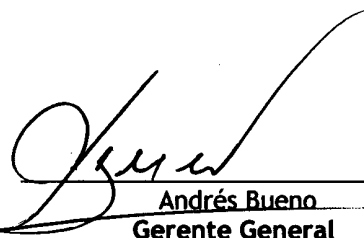

Andrés Bueno
Gerente General


Susana Camacho
Contadora General

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

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
Estados de Flujos de Efectivo-Método Directo
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31,2011	Diciembre 31,2010
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	608,522	2,412,842
Efectivo pagado a proveedores	(226,752)	(475,990)
Impuesto a la renta pagado	-	(34,831)
Intereses pagados	(13,730)	(215,499)
Otros ingresos	5,384	64,687
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	373,424	1,751,209
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por aumento en otros activos	-	(700,821)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-	(700,821)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Préstamos de accionistas	84,000	-
Efectivo (pagado) por obligaciones bancarias a corto plazo	(256,062)	(1,592,210)
Efectivo recibido por obligaciones bancarias a largo plazo	-	472,236
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(172,062)	(1,119,974)
Aumento (disminución) neta de efectivo	201,362	(69,586)
Efectivo al inicio del año	6,844	76,430
Efectivo al final del año	208,206	6,844

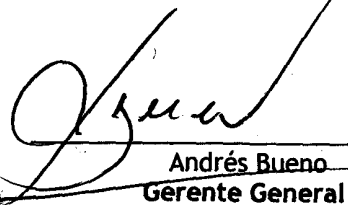

Andrés Bueno
Gerente General


Susana Camacho
Contadora General

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

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
Conciliaciones de Resultado Integral del Año con el Efectivo Neto Provisto
por las Actividades de Operación
(Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Resultado integral del año	(1,070,024)	(329,939)
Ajustes para conciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Liquidación gastos preoperacionales	1,004,804	773,282
Impuesto diferido	40,414	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en activos financieros	314,429	(239,654)
Disminución en inventarios, servicios y otros	266,299	2,357,137
(Disminución) en documentos cuentas por pagar	(182,498)	(533,079)
(Disminución) en anticipo de clientes y otros	-	(276,538)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	373,424	1,751,209


 Andrés Bueno
 Gerente General


 Susana Camacho
 Contadora General

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

ÍNDICE:

Notas	Descripción	Páginas
1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	9
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:	9
2.1.	Período contable.	9
2.2.	Bases de preparación.	10
2.3.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	10
2.4.	Moneda funcional y de presentación.	12
2.5.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	13
2.6.	Efectivo.	13
2.7.	Activos financieros.	13
2.8.	Inventarios.	14
2.9.	Servicios y otros pagos anticipados.	15
2.10.	Activos por impuestos corrientes.	15
2.11.	Propiedad, inmueble y equipos.	15
2.12.	Costos por intereses.	17
2.13.	Otros activos.	18
2.14.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	18
2.15.	Provisiones.	18
2.16.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	19
2.17.	Capital.	19
2.18.	Ingresos de actividades ordinarias.	19
2.19.	Gastos de administrativos.	20
2.20.	Segmentos operacionales.	20
2.21.	Medio ambiente.	20
2.22.	Estado de flujos de efectivo.	20
2.23.	Cambios en políticas y estimaciones contables.	20
2.24.	Reclasificaciones.	21
3.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS:	21
3.1.	Factores de riesgo.	21
3.2.	Riesgo financiero.	21
3.3.	Riesgo crediticio.	22
3.4.	Riesgo de tasa de interés.	22
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN:	22
4.1.	Vidas útiles y de deterioro de activos.	22
5.	DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF:	23
5.1	Bases de la transición a las NIIF.	23
5.1.1.	Aplicación de NIIF 1.	23
5.1.2.	Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF.	24
5.1.3.	Exenciones a la aplicación de otras NIIF.	24
5.1.4.	Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).	25
5.1.5.	Ajustes al 01 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010.	26
5.1.6.	Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y 31 de diciembre de 2010.	26
5.1.7.	Conciliación de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2010.	27
5.1.8.	Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de enero de 2010.	28
5.1.9.	Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 01 de enero de 2010.	29
5.1.10.	Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2010.	30

Notas	Descripción	Páginas
5.1.11.	Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo al 31 de diciembre de 2010.	31
6.	Efectivo.	33
7.	Activos financieros.	33
8.	Inventarios.	33
9.	Servicios y otros pagos anticipados.	34
10.	Activos por impuestos corrientes.	34
11.	Propiedad, inmueble y equipos.	34
12.	Documentos y cuentas por pagar.	35
13.	Obligaciones con instituciones financieras.	35
14.	Provisiones.	35
15.	Otras obligaciones corrientes.	36
16.	Cuentas por pagar diversas relacionadas.	36
17.	Anticipos de clientes.	37
18.	Otros pasivos financieros.	37
19.	Pasivo diferido.	37
20.	Impuesto a las ganancias.	37
21.	Impuestos diferidos.	41
22.	Capital.	43
23.	Resultados acumulados.	43
24.	Ingresos de actividades ordinarias.	43
25.	Costo de ventas y producción.	43
26.	Gastos de ventas.	43
27.	Gastos financieros.	44
28.	Gastos administrativos.	44
29.	Sanciones.	45
30.	Contingentes.	45
31.	Precios de transferencia.	45
32.	Hechos posteriores a la fecha de balance.	46

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

ALTOS DEL PARQUE S.A.

RUC de la entidad:

1791894219001

Domicilio de la entidad:

Av. Naciones Unidas No. E6-99 y calle Japón, 9no. Piso del Edif. Banco Bolivariano

Forma legal de la entidad:

Compañía Anónima

País de incorporación:

Ecuador.

La Compañía ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A., fue constituida el 30 de abril del 2003, en la ciudad de Quito - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de agosto de 2003, con un plazo de duración de cincuenta años.

El objeto 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.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estos estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Período contable.

- Los Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como al 01 de enero de 2010; mismos que incluyen los saldos contables al inicio y final del año 2010 corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2011.
- Los Estados de Resultados Integrales por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010; mismos que incluyen los resultados del año 2010 corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2011.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010; mismos que incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Los Estados de Flujos de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010; mismos que incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2010; así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

- a. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 24: Revelación de partes relacionadas.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2011.
NIC 32: Instrumentos financieros: presentación - clasificación emisión de derechos.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de febrero de 2010.
Mejoras a NIIF Mayo 2010: Colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2011.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

<u>Nuevas interpretaciones:</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria:</u>
CINIIF 19: Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2010.

<u>Enmiendas a Interpretaciones:</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria:</u>
CINIIF 14: El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2011.

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b. Las siguientes nuevas normas y enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación obligatoria aún no está vigente:

<u>Nuevas NIIF:</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria:</u>
NIIF 9: Instrumentos financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIIF 11: Acuerdos conjuntos.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIIF12: Revelaciones de participaciones en otras entidades.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIIF 13: Mediciones de valor razonable.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
<u>Enmiendas a NIIF:</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria:</u>
NIC 27: Estados financieros separados.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIC 28: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Estas nuevas NIIF y enmiendas están disponibles para su aplicación anticipada a partir del 30 de septiembre de 2011; sin embargo, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. El impacto potencial de la adopción de estas Normas y enmiendas en los estados financieros de la Compañía aún no ha sido determinado.

- c. Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido emitidas pero su fecha de aplicación obligatoria aún no está vigente:

Enmiendas a NIIF:	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1: Presentación de estados financieros - Presentación de componentes de otros resultados integrales.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2012.
NIC 12: Impuestos diferidos - Recuperación del activo subyacente.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2012.
NIC 19: Beneficios a los empleados (2011).	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIIF 1(Revisada): Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: (i) Eliminación de fechas fijadas para adoptadores por primera vez. (ii) Hiperinflación severa.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2011.
NIIF7: Instrumentos Financieros: Revelaciones transferencias de activos financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2011.

La Administración estima que la adopción de las Enmiendas a NIIF descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

2.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.6. Efectivo.

La Compañía considera como efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

2.7. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 y 39 "Instrumentos Financieros - Presentación y Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

Los deudores comerciales son valorizados a costo amortizado y otras cuentas por cobrar son valorizadas a valor nominal, corresponden principalmente a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar deudores comerciales son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión para cuentas de cobranza dudosa. (Nota 2.7. b.).

Para el caso de aquellas ventas a crédito, la Compañía considera que el precio de venta no difiere significativamente al del contado; sin embargo, de existir algún efecto, la tasa de descuento a utilizar será la promedio entre la tasa pasiva y activa emitida por el Banco Central del Ecuador al inicio de cada período contable, como son: 2011 por 7.55%; 2010 por 7.95% y año 2009 por 7.79%.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las cuentas por cobrar clientes tienen un vencimiento de entre 30 y 60 días plazo.

b. Deterioro de cuentas incobrables.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

2.8. Inventarios.

Los inventarios corresponden a departamentos terminados, bodegas y parqueos que son comercializados en el proceso de la venta de las unidades habitacionales.

La Compañía valora sus inventarios a su costo de real de construcción.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra de los materiales de construcción, mano de obra y otros gastos imputables al costo de construcción.

Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La Compañía utilizará la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. En el caso de que la Compañía mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

La Compañía determinará los importes excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

- Los costos acumulados pre-operativos;
- Los costos de comercialización y venta;
- Los costos indirectos de la Administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su ubicación actuales; y
- Costos financieros.

El costo de ventas se determina por el método obra terminada.

2.9. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a servicios pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.10. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a anticipos de impuesto a la renta, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.11. Propiedad, inmueble, y equipos.

Se denomina propiedad, inmueble y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, inmueble y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo original de la propiedad, inmueble y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los valores posteriores generados por revalorizaciones.

Como política de capitalización de las partidas de propiedad, inmueble y equipos, el tratamiento adoptado por la Administración de la Compañía determinó que para adquisiciones de equipo y enseres, aquellas erogaciones superiores a US\$1,000 constituyen activos fijos, mientras que para el equipo de cómputo (hardware y software), muebles y enseres y equipo de oficina lo constituyen las adquisiciones superiores US\$500.

La depreciación de los equipos se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad y equipos.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

El costo de los elementos de propiedad y equipos comprende:

- a. Su precio de adquisición y revalorizaciones para el caso de los terrenos y adquisición para el caso de equipos y enseres.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

La propiedad, inmueble y equipos en plena adopción NIIF será medida inicialmente al precio equivalente al efectivo en la fecha de compra es decir al modelo del costo, con posterioridad a su reconocimiento inicial, la política adoptada es la de reconocer los elementos de propiedad, inmueble y equipos mediante el modelo de revaluación, considerando la vida útil de uso y valor residual actualizados a la fecha de balance para cada uno de los activos.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Anualmente, se revisará el importe en libros de su propiedad, inmueble y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos".

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedad, inmueble y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

La vida útil para la propiedad, inmueble y equipos se ha estimado como sigue:

Tipo	Años de Vida útil	Valor Residual
Equipos de computación	1 a 3 años	33%
Equipo de oficina	1 a 10 años	10%
Muebles y enseres	2 a 10 años	10%

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia de que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de su ubicación actual, por lo cual, no es necesario constituir provisión alguna por estos conceptos.

Los activos incluidos como propiedad, inmueble y equipos serán medidos por primera adopción a su valor razonable utilizando la exención en la aplicación de otras NIIF, denominada "Costo Atribuido" y establecida en la NIIF 1, apéndice D, numeral D5.

Para obtener el valor razonable, la Compañía contrató los servicios de un perito externo calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, el cual, determinó el valor de mercado del terreno antes del proyecto de construcción y calificación de Propiedad Horizontal Municipal; la fecha de transición a las NIIF, que para el caso de la Compañía ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. es el 01 de enero de 2010.

2.12. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus propiedades, inmueble y equipos. Sin embargo, de existir compras con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su venta o uso.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.13. Otros activos.

Otros activos diferidos, en forma similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y se asigna dentro del costo del proyecto como parte integrante del estado de resultados.

2.14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, fueron pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

- Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.15. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.16. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta para los años 2011 y 2010 ascienden a 24% y 25% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 23% para el año 2011; 24% y 25% para el año 2009 (1 enero de 2010).

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.17. Capital.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.18. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la venta del bien inmueble en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para el caso de aquellas ventas a crédito, la Compañía considera que el precio de venta no difiere significativamente al de contado; sin embargo, de existir algún efecto, la tasa de descuento a utilizar será la promedio entre la tasa pasiva y activa emitida por el Banco Central del Ecuador al inicio de cada período contable, como son: 2011 por 7.55%; 2010 por 7.95% y año 2009 por 7.79%.

2.19. Gastos administrativos.

Los gastos de venta y administración corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de comisiones a terceros por la venta de las unidades de vivienda, publicidad, así como pagos administrativos por servicios básicos, seguridad, amortización de gastos pre-operativos como honorarios y asesorías y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

2.20. Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una empresa, sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La sociedad opera con un segmento único.

2.21. Medio ambiente.

La actividad de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. no se encuentra regulada por entidades dedicadas a la protección del medio ambiente, por tanto, no debe cumplir con una revisión de capacidad dirigida a medir la contaminación ambiental, por lo cual, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no es necesario constituir provisión alguna por este concepto.

2.22. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además, los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2010, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.24. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas en los estados financieros bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC al 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010, han sido reclasificadas para efectos comparativos de la presentación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2011.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A., 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.

3.2. Riesgo financiero.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional que administra de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. gira en torno a la fijación de precios, considerando incrementos de precios en los materiales previstos en el período que se lleve a cabo la terminación del proyecto.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de ALTOS DEL PARQUE S.A. - ALPARQUE es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con el no se puede comprar la misma cantidad de materiales y servicios que anteriormente se compraba.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año fue la siguiente: año 2011 por 5.41%, año 2010 por 3.33% y año 2009 por 4.31%.

3.3. Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

3.4. Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas de interés.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus enseres y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

5. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

5.1. Bases de la transición a las NIIF.

El juego completo de estados financieros de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. corresponde al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Compañía aplicó NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera -al preparar sus estados financieros.

5.1.1. Aplicación de NIIF 1.

La fecha de transición de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. es el 01 de enero de 2010. La Compañía ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF para la Compañía es el 01 de enero de 2011.

La NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF permite a las Compañías que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo, considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

La Compañía procedió a realizar los ajustes que a continuación se detallan con la finalidad de que los primeros estados financieros preparados de conformidad a las NIIF, mismos que contienen información de alta calidad, transparente para los usuarios, comparable para todos los períodos que se presenten y suministra un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

De acuerdo con lo anterior, la Norma Internacional de Información Financiera ha establecido la aplicación opcional de ciertas exenciones y ha establecido algunas prohibiciones sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Para elaborar los presentes estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y, algunas de las excepciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, así tenemos:

5.1.2. Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF.

La entidad aplicará las siguientes excepciones:

- a) La baja en cuentas de activos financieros y pasivos financieros.
Esta excepción no es aplicable.
- b) Contabilidad de coberturas.
Esta excepción no es aplicable.
- c) Participaciones no controladoras.
Esta excepción no es aplicable.
- d) Clasificación y medición de activos financieros.
Esta excepción no es aplicable.

5.1.3. Exenciones a la aplicación de otras NIIF.

- a) Las transacciones con pagos basados en acciones.
Esta exención no es aplicable.
- b) Contratos de seguro.
Esta exención no es aplicable.
- c) Costo atribuido.
Esta exención no es aplicable.
- d) Arrendamientos.
Esta exención no es aplicable.
- e) Beneficios a los empleados.
ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. opto por reconocer todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas al 01 de enero de 2010.
- f) Diferencias de conversión acumuladas.
Esta exención no es aplicable.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

g) Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas.

Esta exención no es aplicable.

h) Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

Esta exención no es aplicable.

i) Instrumentos financieros compuestos.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. no ha emitido ningún instrumento financiero compuesto, por lo que esta exención no es aplicable.

j) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente.

Esta exención no es aplicable.

k) La medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial.

Esta exención no es aplicable.

l) Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A., en la fecha de implementación de las NIIF al 01 de enero de 2010 y 31 de diciembre del 2010, no determinó un costo adicional por desmantelamiento de su propiedad, inmueble y equipos.

m) Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios

Esta exención no es aplicable, la Compañía no posee concesiones de servicios.

n) Costos por préstamos.

Esta exención no es aplicable.

o) Transferencias de activos procedentes de clientes.

Esta exención no es aplicable.

5.1.4. Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.:

- Ajustes al 01 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 diciembre de 2010.
- Conciliación del resultado al 31 de diciembre de 2010.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 diciembre de 2010.
- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 enero de 2010.
- Conciliación del Estado de Resultados Integral por Función al 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación del Flujo de Efectivo Directo al 31 de diciembre de 2010.

5.1.5. Ajustes al 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010.

- a. Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2010, se ha procedido a dar de baja gastos diferidos por no cumplir con los requerimientos NIIF para ser reconocidos como tal por US\$2,115,521 y US\$1,967,920 respectivamente.
- b. Al 31 de diciembre y 01 de enero de 2010, se procedió a dar de baja US\$957 de la cuenta superávit por valuación.

5.1.6. Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 de diciembre de 2010.

Una conciliación del patrimonio al 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010, de la Compañía por efectos de la conversión de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) fue como sigue:

Concepto	Enero 01, 2010	Diciembre 31, 2010
Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC	(2,564,884)	(2,216,906)
(-) Reclasificación de superávit	957	957
(-/+) Baja de costos no capitalizables de inventarios	2,115,521	1,967,920
(+) Reclasificación de superávit	(957)	(957)
Patrimonio bajo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF	(449,363)	(248,986)

5.1.7. Conciliación de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2010.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La conciliación de los resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2010, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31,2010
Pérdida del ejercicio bajo NEC	348,015
(-) Baja de costos no capitalizables de inventarios	(18,076)
Pérdida del ejercicio NIIF	329,939

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.8. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2010.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificados (Expresado en dólares)

	Saldos NEC al 31/12/2010	Transición a las NIIF	Saldos NIIF al 31/12/2010
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,844	-	6,844
Activos financieros	567,424	-	567,424
Inventarios	2,279,225	24,481	2,254,744
Servicios y otros pagos anticipados	148,531	-	148,531
Activos por impuestos corrientes	140,232	-	140,232
Total activos corrientes	3,142,256	24,481	3,117,775
Activos no corrientes			
Propiedad, inmueble y equipos	1,945,123	1,943,439	1,684
Total activos no corrientes	1,945,123	1,943,439	1,684
Total activos	5,087,379	1,967,920	3,119,459
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Documentos y cuentas por pagar	347,500	-	347,500
Obligaciones con instituciones financieras	256,062	-	256,062
Provisiones	265,123	-	265,123
Otras obligaciones corrientes	2,868	-	2,868
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	1,772,196	-	1,772,196
Anticipos de clientes	226,724	-	226,724
Otros pasivos financieros	-	-	-
Total pasivos corrientes	2,870,473	-	2,870,473
Total pasivos	2,870,473	-	2,870,473
Patrimonio neto:			
Capital	2,500,000	-	2,500,000
Resultados acumulados	63,964	129,525	193,489
Otros resultados integrales	957	(957)	-
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-	(2,114,564)	(2,114,564)
Resultados del ejercicio	(348,015)	18,076	(329,939)
Total patrimonio neto	2,216,906	1,967,920	248,986
Total pasivo y patrimonio	5,087,379	1,967,920	3,119,459

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.9. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 01 de enero de 2010.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificados (Expresado en dólares)

	Saldos NEC al 01/01/2010	Transición a las NIIF	Saldos NIIF al 01/01/2010
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	76,430	-	76,430
Activos financieros	338,742	-	338,742
Inventarios	4,697,242	(142,422)	4,554,820
Servicios y otros pagos anticipados	145,366	-	145,366
Activos por impuestos corrientes	105,400	-	105,400
Total activos corrientes	5,363,180	(142,422)	5,220,758
Activos no corrientes			
Propiedad, inmueble y equipos	1,974,783	(1,973,099)	1,684
Total activos no corrientes	1,974,783	(1,973,099)	1,684
Total activos	7,337,963	(2,115,521)	5,222,442
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Documentos y cuentas por pagar	348,680	-	348,680
Obligaciones con instituciones financieras	1,848,272	-	1,848,272
Provisiones	245,430	-	245,430
Otras obligaciones corrientes	6,949	-	6,949
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	1,822,494	-	1,822,494
Anticipos de clientes	456,066	-	456,066
Otros pasivos financieros	20,236	-	20,236
Total pasivos corrientes	4,748,127	-	4,748,127
Pasivo diferido	24,952	-	24,952
Total pasivos no corrientes	24,952	-	24,952
Total pasivos	4,773,079	-	4,773,079
Patrimonio neto:			
Capital	2,500,000	-	2,500,000
Resultados acumulados	44,844	-	44,844
Otros resultados integrales	957	(957)	-
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-	(2,114,564)	(2,114,564)
Resultados del ejercicio	19,083	-	19,083
Total patrimonio neto	(2,564,884)	2,115,521	(449,363)
Total pasivo y patrimonio	7,337,963	(2,115,521)	5,222,442

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.10. Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2010.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función (Expresado en dólares)

Años terminados en,	Saldos NEC al 31/12/2010	Transición a las NIIF	Saldos NIIF al 31/12/2010
Ingresos:			-
Ingresos de actividades ordinarias	(2,738,819)	-	(2,738,819)
(-) Descuento en ventas	-	-	-
Total ingresos	(2,738,819)	-	(2,738,819)
 Costo de ventas y producción	 2,360,160	 -	 2,360,160
 Utilidad bruta	 (378,659)	 -	 (378,659)
 Otros ingresos	 (64,690)	 -	 (64,690)
 Gastos:			
Gastos de venta	128,473	(23,799)	104,674
Gastos administrativos	447,393	77,051	524,444
Gastos financieros	215,498	(71,328)	144,170
 Total gastos	 791,364	 18,076	 773,288
 Pérdida antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	 (348,015)	 (18,076)	 (329,939)
 Impuesto a la renta diferido	 -	 -	 -
 Resultado integral del ejercicio	 (348,015)	 (18,076)	 (329,939)

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5.1.11. Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo al 31 de diciembre de 2010.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo (Expresada en dólares)

Años terminados en,	Saldos NEC al 31/12/2010	Transición a las NIIF	Saldos NIIF al 31/12/2010
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	2,412,842		2,412,842
Efectivo pagado a proveedores	(475,990)		(475,990)
Impuesto a la renta pagado	(34,831)		(34,831)
Intereses pagados	(215,499)		(215,499)
Otros ingresos	64,687		64,687
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1,751,209	-	1,751,209
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Efectivo pagado por aumento en otros activos	(700,821)		(700,821)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(700,821)	-	(700,821)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Efectivo (pagado) por obligaciones bancarias a corto plazo	(1,592,210)		(1,592,210)
Efectivo recibido por obligaciones bancarias a largo plazo	472,236		472,236
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(1,119,974)	-	(1,119,974)
 (Disminución) neta de efectivo	 (69,586)		 (69,586)
Efectivo al inicio del año	76,430		76,430
Efectivo al final del año	6,844	-	6,844

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. Conciliación de la Conciliación del Resultado Integral del Año con el Efectivo Provisto por las Actividades de Operación (Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Saldos NEC al 31/12/2010	Transición a las NIIF	Saldos NIIF al 31/12/2010
Resultado integral del año	(348,015)	18,076	(329,939)
Ajustes para conciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Liquidación gastos preoperacionales	791,358	(18,076)	773,282
Impuesto diferido	-	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos:			
(Aumento) en activos financieros	(239,654)	-	(239,654)
Disminución en inventarios, servicios y otros	2,357,137	-	2,357,137
(Disminución) en documentos cuentas por pagar	(533,079)	-	(533,079)
(Disminución) en anticipo de clientes y otros	(276,538)	-	(276,538)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1,751,209	-	1,751,209

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

6. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Caja chica Quito	200	200	400
Banco Pichincha	205,775	10,964	40,207
Banco Internacional	145	(6,393)	35,723
Mutualista Pichincha	2,086	2,073	100
	<u>208,206</u>	<u>6,844</u>	<u>76,430</u>

7. ACTIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Clientes -Facturas	186,915	565,559	239,583
Otras cuentas por cobrar	235	-	2,352
Overseas Management	-	1,275	1,275
SAGALE	-	590	-
SEMAICA	-	-	95,532
	<u>187,150</u>	<u>567,424</u>	<u>338,742</u>

8. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Inventario producto terminado	126,350	311,305	2,581,721
Inventario de materia prima	1,605,005	1,605,005	1,605,005
Inventario de producción en proceso	338,434	338,434	368,094
	<u>2,069,789</u>	<u>2,254,744</u>	<u>4,554,820</u>

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Anticipos por liquidar	67,187	142,657	139,481
Anticipo Andrés Bueno	-	-	11
Gastos varios pagados por anticipado	-	5,366	5,366
Garantías por cobrar	-	508	508
	<u>67,187</u>	<u>148,531</u>	<u>145,366</u>

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
IVA compras	606	-	-
Anticipos Impuestos Renta Año 2008	32,701	32,701	32,701
Anticipos Impuestos Renta Año 2009	72,699	72,699	72,699
Anticipos Impuesto Renta Año 2010	34,832	34,832	-
Anticipos Impuestos Renta Año 2011	65,239	-	-
	<u>206,077</u>	<u>140,232</u>	<u>105,400</u>

11. PROPIEDAD, INMUEBLE Y EQUIPOS.

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 01 de enero de 2010, corresponde a maquinaria y equipo por 1,684.

12. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Honorarios y comisiones a personas naturales	70	-	93
Compra bienes no producidos Sociedad	-	-	511
Comisiones pagadas a sociedades	169	-	110
Publicidad y promoción	-	-	28
Seguro y reaseguros	3	-	-
Otros servicios	6	-	438
Gastos causados a pagar	286,191	347,500	347,500
	286,439	347,500	348,680

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Banco Internacional (1)	-	256,062	1,848,272
	-	256,062	1,848,272

(1) Préstamo que devenga una tasa de interés anual del 8.94% , con vencimiento en enero de 2011.

14. PROVISIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Provisiones por pagar (1)	178,967	265,123	245,430
	178,967	265,123	245,430

(1) Corresponde principalmente 100,865 por pagar a Inmodiursa S.A. y 158,247 por pagar a Madirt Cía. Ltda.

15. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
100% IVA personas naturales	84	-	247
30% IVA en compras	1	-	1,718
70% IVA en Servicios	729	-	2,116
15% participación trabajadores	2,868	2,868	2,868
	<u>3,682</u>	<u>2,868</u>	<u>6,949</u>

16. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Préstamos accionistas D.R.T	42,000	-	-
Prestamos Inmodiursa	42,000	-	-
Cuentas por pagar I.G.S.A.	-	-	273,000
Cuentas por pagar Inmodiursa	-	-	18
Interés Alton	-	-	118,451
Interés Alton	-	-	131,065
Préstamos Alton (1)	886,098	886,078	549,960
Préstamos Diursa (2)	886,098	886,118	750,000
	<u>1,856,196</u>	<u>1,772,196</u>	<u>1,822,494</u>

(1) Préstamo con una tasa de interés anual del 8%, con vencimiento en marzo 31 de 2011.

(2) Préstamo con una tasa de interés anual del 8%, con vencimiento en abril 30 de 2011.

17. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Anticipo clientes	190,629	226,724	456,066
	190,629	226,724	456,066

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Otras cuentas por pagar	-	-	17,125
Multas	-	-	3,111
	-	-	20,236

19. PASIVO DIFERIDO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Ingresos por realizar	-	-	24,952
	-	-	24,952

20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a la renta para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta definido y pagado para este año de acuerdo con el artículo No. 80 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, los cuales superan a los establecidos en la mencionada ley del 24% y 25% respectivamente.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de (1) un punto anual en la tarifa al impuesto a la renta, fijándose en 24% el ejercicio económico del año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 de 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 de 2009, por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio de 2010) y por el Art. 51 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables en el año 2010, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, los silos, estructuras de invernadero, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

1. **Maquinarias o equipos nuevos:** Descripción del bien: año de fabricación, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
2. **Bienes relacionados con investigación y tecnología:** Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva, análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e incrementen el empleo.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Además, establece la exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral, 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año del primer trienio al período fiscal 2010 cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales durante los años 2010 y 2011.

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

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Pérdida antes de provisión para impuesto a la renta	(1,070,024)	(329,939)
Efecto de impuestos diferidos	(40,414)	-
Pérdida contable	(1,110,438)	(329,939)
Más:		
Gastos no deducibles	(180,358)	77,051
Liberación/constitución de impuestos diferidos (Nota 21)	40,414	-
Pérdida gravable	(1,250,382)	(252,888)
Tasa de impuesto a la renta del período	24%	25%
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo del impuesto a la renta del año (Impuesto mínimo)	40,032	-
Impuesto a la renta del período (Nota 21)	40,032	-

21. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

Cuenta contable	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia permanente	Diferencia temporaria
Diciembre 31, 2011:				
Inventarios	913,749	2,069,789	2,948,245	(175,715)
	913,749	2,069,789	2,948,245	(175,715)
Diciembre 31, 2010:				
Inventarios	2,279,225	2,254,744	1,943,439	1,967,920
	2,279,225	2,254,744	1,943,439	1,967,920
Enero 01, 2010:				
Inventarios	4,697,242	4,554,820	1,973,099	2,115,521
	4,697,242	4,554,820	1,973,099	2,115,521

El impuesto diferido neto, fue como sigue:

Cuenta contable	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Impuesto diferido neto:			
Impuesto diferido por cobrar	(1)	-	-
Impuesto diferido por pagar	(40,414)	-	-
	(40,414)	-	-

- (1) La Compañía decidió no registrar los activos por impuestos diferidos generados en dichos años, en vista de la futura escisión que tendrá efecto en el año 2012. Todo reconocimiento de un activo lleva inherente la suposición de que su importe en libros se recuperará, en forma de beneficios económicos, que la entidad recibirá en periodos futuros. Al 01 de enero y 31 de diciembre de 2010 el activo por impuesto diferido calculado fue de 322,632 y 303,563 respectivamente. Los activos por

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, es como sigue:

Cuenta contable	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2011:</u>			
Inventarios	-	-	-
	-	-	-
<u>Diciembre 31, 2010:</u>			
Inventarios	-	(40,414)	(40,414)
	-	(40,414)	(40,414)

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 son atribuibles a lo siguiente:

Concepto	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Gasto impuesto a la renta del año:		
Impuesto a la renta corriente (Nota 20)	-	-
Efecto por liberación/constitución de impuesto diferido	(40,414)	-
Actualización tasa impositiva del impuesto diferido años anteriores	-	-
	(40,414)	-

Concepto	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Conciliación de la tasa de impuesto a la renta:		
Tasa de impuesto a la renta del período	24.00%	25.00%

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Efecto fiscal por partidas conciliatorias:

Gastos no deducibles	4.05%	(5.84%)
Tasa de impuesto a la renta del período efectiva	28.05%	19.16%

22. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 01 de enero de 2010, el capital social es de US\$2,500,000 y está constituido por 2.500.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

23. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 01 de enero de 2010, el saldo de esta cuenta es negativo.

Como se detallo anteriormente los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde principalmente el valor razonable de la comercialización de las unidades habitacionales.

25. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.

Comprende el valor de los costos incurridos para la construcción y comercialización de las unidades habitacionales.

26. GASTOS DE VENTA.

Corresponde a las comisiones a terceros, originadas por la gestión de venta de las unidades habitacionales.

27. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Gastos intereses Alton/Diursa	-	9,908
Gastos intereses Banco Internacional	10,339	35,814
Gastos intereses préstamo IGSA	-	24,145
Gastos bancarios	200	74,303
Gasto interés	3,191	-
	<u>13,730</u>	<u>144,170</u>

28. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Honorarios	14,338	378,652
Asesorías	-	29,592
Movilizaciones	182	6
Gastos de alimentación	231	-
Atenciones al personal	30	-
Atención a clientes	3,457	581
Teléfono, Internet, y correo	1,565	4,078
Energía y agua	2,834	3,763
Mantenimiento y adecuación instalaciones	10,902	20,121
Suministros de oficina	48	-
Papelería y útiles de oficina	207	780
Seguros	13,779	9,640
Publicidad, promoción y anuncios	-	43,658
Vigilancia	376	30,016
Impuestos de funcionamiento	23,209	-
Gastos de caja menor	1	-
Materiales de mantenimiento	338	-
Gastos legales	413	3,557
Amortizaciones	1,023,966	-
Gastos legales-notarias	4,980	-
Impuestos municipales-prediales	2,585	-
Otros gastos	13,351	-
Multas	999	-
	<u>1,117,791</u>	<u>524,444</u>

29. SANCIONES.

29.1. De la Superintendencia de Compañías.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

No se han aplicado sanciones a ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.

29.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2011.

30. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2011, 2010 y 2009, la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales, civiles o de otra índole.

31. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004, se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de abril de 2008 emitió la Resolución No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un monto acumulado superior a US\$1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC-DGER2008-1301 y NAC-DGERCGC09-00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

operaciones con partes relacionadas del exterior - incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a US\$3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre US\$1,000,000 y US\$3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a US\$5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGERCGC11-00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta US\$15,000.

32. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Según acta de Junta General Extraordinaria y Universal de los Accionistas de la Compañía, celebrada el 2 de abril de 2012, se aprueba la escisión de la Compañía Altos del Parque ALPARQUE S.A. en dos Compañías; según la Administración de la Compañía, se encuentra en proceso de aprobación por parte de los organismos de control.
