



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 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo - método directo por los años terminados en esas fechas, 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 clasificada de Altos del Parque Alparque S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 en esas fechas, de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis

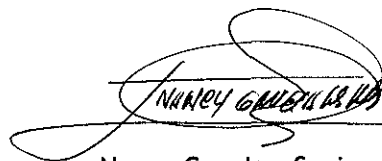
6. Según Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de los Accionistas de la Compañía, celebrada el 2 de abril de 2012, se aprueba la escisión de la Compañía Altos del Parque ALPARQUE S.A. en dos Compañías; según la Administración de la Compañía, se encuentra en proceso de aprobación por parte 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.
8. Como se menciona en la Nota 19, los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía Altos del Parque Alparque S.A. continuará como un negocio en marcha. La pérdida neta por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, asciende a US\$(31,504) y US\$(1,070,024), respectivamente, a esas mismas fechas mantiene pérdidas acumuladas por US\$(2,347,738), y US\$(2,316,234), respectivamente, mantienen pérdidas acumuladas que superan el 188% del capital más las reservas lo cual pone a la Compañía en causal de disolución, según el Art. 198 de la Ley de Compañías. Estos factores plantean dudas con respecto a la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como generar operaciones rentables. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y los pasivos que podrían resultar de esta incertidumbre.

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 2012, se emite por separado.



Mayo 10, 2013
RNAE No. 193



Nancy Gavela - Socia

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	266,455	208,206
Activos financieros	6	18,189	187,150
Inventarios	7	1,948,544	2,069,789
Servicios y otros pagos anticipados	8	245,103	67,187
Activos por impuestos corrientes	9	206,046	206,077
Total activos corrientes		2,684,337	2,738,409
Activos no corrientes			
Propiedad, inmueble y equipos	10	1,684	1,684
Total activos no corrientes		1,684	1,684
Total activos		2,686,021	2,740,093
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Documentos y cuentas por pagar	11	108,053	286,439
Provisiones	12	250,376	78,102
Otras obligaciones corrientes	13	2,868	3,682
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	14	1,957,061	1,957,061
Anticipos de clientes	15	174,987	190,629
Total pasivos corrientes		2,493,345	2,515,913
Pasivos no corrientes:			
Impuestos diferidos	16	40,414	40,414
Total pasivos no corrientes		40,414	40,414
Total pasivos		2,533,759	2,556,327

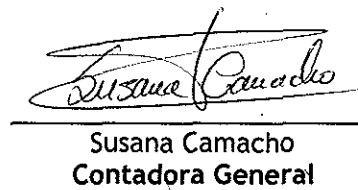
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Patrimonio neto:			
Capital	18	2,500,000	2,500,000
Resultados acumulados:	19		
Ganancias acumuladas		(201,670)	868,354
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		(2,114,564)	(2,114,564)
Resultados integrales del año		(31,504)	(1,070,024)
		<u>(2,347,738)</u>	<u>(2,316,234)</u>
Total patrimonio neto		<u>152,262</u>	<u>183,766</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2,686,021</u>	<u>2,740,093</u>



Andrés Bueno
Gerente General

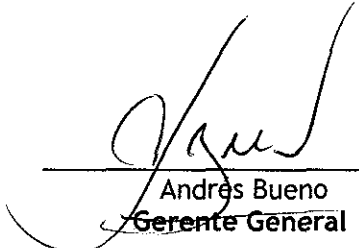


Susana Camacho
Contadora General

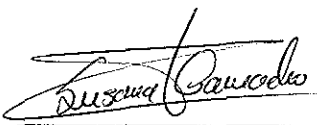
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ingresos:			
Ingresos de actividades ordinarias	20	198,000	307,000
(-) Descuento en ventas		(51)	(12,907)
Total ingresos		197,949	294,093
Costo de ventas y producción	21	(121,246)	(184,955)
Utilidad bruta		76,703	109,138
Otros ingresos		612	5,384
Gastos:			
Gastos de venta	22	(9,929)	(12,611)
Gastos financieros	23	(85)	(13,730)
Gastos administrativos	24	(98,805)	(1,117,791)
Total gastos		(108,819)	(1,144,132)
Pérdida antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		(31,504)	(1,029,610)
Impuesto a la renta diferido		-	(40,414)
Resultado integral del ejercicio		(31,504)	(1,070,024)



Andrés Bueno
Gerente General

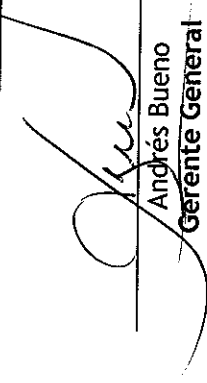


Susana Camacho
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

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

	Capital	Resultados acumulados	Resultados acumulados adopción por primera vez de las NIIF	Resultados del ejercicio	Subtotal	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2010	2,500,000	193,489	(2,114,564)	(329,939)	(2,251,014)	248,986
Transferencia de cuentas	-	(329,939)	-	329,939	-	-
Ajuste	-	(2)	-	-	(2)	(2)
Otros ajustes por adopción de NIIF	-	1,004,806	-	-	1,004,806	1,004,806
Resultado integral del año	-	-	-	(1,070,024)	(1,070,024)	(1,070,024)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2,500,000	868,354	(2,114,564)	(1,070,024)	(2,316,234)	183,766
Transferencia de cuentas	-	(1,070,024)	-	1,070,024	-	-
Ajuste	-	-	-	-	-	-
Otros ajustes por adopción de NIIF	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	-	(31,504)	(31,504)	(31,504)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2,500,000	201,670	(2,114,564)	(31,504)	(2,347,738)	152,262


Andrés Bueno
Gerente General


Susana Camacho
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO-MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	366,941	608,522
Efectivo pagado a proveedores	(309,219)	(226,752)
Intereses pagados	(85)	(13,730)
Otros ingresos	612	5,384
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	58,249	373,424
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Préstamos de accionistas	-	84,000
Efectivo (pagado) por obligaciones bancarias a corto plazo	-	(256,062)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	-	(172,062)
Aumento neto de efectivo	58,249	201,362
Efectivo al inicio del año	208,206	6,844
Efectivo al final del año	266,455	208,206



Andrés Bueno
Gerente General

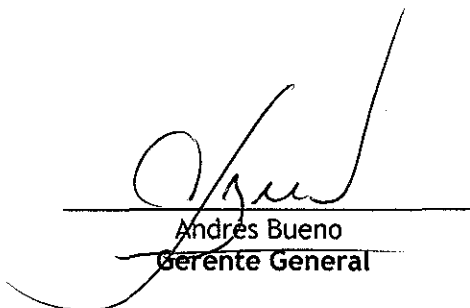


Susana Camacho
Contadora General

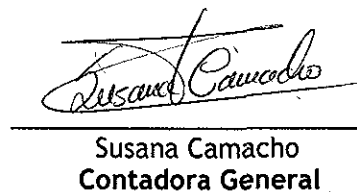
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

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)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Resultado integral del año	(31,504)	(1,070,024)
Ajustes para conciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Liquidación gastos preoperacionales	-	1,004,804
Impuesto diferido	-	40,414
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en activos financieros	168,992	314,429
(Aumento) disminución en inventarios, servicios y otros	(56,671)	266,299
(Disminución) en documentos y cuentas por pagar	(6,926)	(182,498)
(Disminución) en anticipo de clientes y otros	(15,642)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	58,249	373,424



Andrés Bueno
Gerente General



Susana Camacho
Contadora General

Nota:	Descripción	Páginas
1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	9
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	9
2.1.	Bases de preparación.	9
2.2.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	10
2.3.	Moneda funcional y de presentación.	13
2.4.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	13
2.5.	Efectivo.	13
2.6.	Activos financieros.	13
2.7.	Inventarios.	14
2.8.	Servicios y otros pagos anticipados.	15
2.9.	Activos por impuestos corrientes.	15
2.10.	Propiedad, inmueble y equipos.	15
2.11.	Costos por intereses.	17
2.12.	Otros activos.	17
2.13.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	18
2.14.	Provisiones.	18
2.15.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	18
2.16.	Capital.	19
2.17.	Ingresos de actividades ordinarias.	19
2.18.	Gastos de administrativos.	20
2.19.	Segmentos operacionales.	20
2.20.	Medio ambiente.	20
2.21.	Estado de flujos de efectivo.	20
2.22.	Cambios en políticas y estimaciones contables.	20
3.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	21
3.1.	Factores de riesgo.	21
3.2.	Riesgo financiero.	21
3.3.	Riesgo crediticio.	21
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.	Efectivo.	23
6.	Activos financieros.	23
7.	Inventarios.	23
8.	Servicios y otros pagos anticipados.	24
9.	Activos por impuestos corrientes.	24
10.	Propiedad, inmueble y equipos.	24
11.	Documentos y cuentas por pagar.	24
12.	Provisiones.	25
13.	Otras obligaciones corrientes.	25
14.	Cuentas por pagar diversas relacionadas.	25
15.	Anticipos de clientes.	26
16.	Impuesto a las ganancias.	26
17.	Impuestos diferidos.	29
18.	Capital.	31

Nota:	Descripción	Páginas
19.	Resultados acumulados.	31
20.	Ingresos de actividades ordinarias.	31
21.	Costo de ventas y producción.	31
22.	Gastos de venta.	31
23.	Gastos financieros.	32
24.	Gastos administrativos.	32
25.	Sanciones.	33
26.	Contingentes.	33
27.	Precios de transferencia.	33
28.	Hechos posteriores a la fecha de balance.	34
29.	Emisión de estados financieros	35

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 ALPARQUE 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 de 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 estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

El juego completo de los estados financieros de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), así como, según 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.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

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

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2012:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 12: Impuestos a las ganancias.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2012.

Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.
NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros; sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b. Los siguientes pronunciamientos contables no vigentes para el período 2012, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2012.
NIC 28: Inversiones en asociadas y joint ventures.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 32: Instrumentos financieros: Presentación.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2014.
NIC 34: Información financiera intermedia.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2013.
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a Revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados financieros consolidados (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIIF 11: Acuerdos conjuntos (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 19 Revisada: Beneficios a empleados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 9: Instrumentos financieros.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2015.
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 11: Acuerdos conjuntos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 13: Medición de valor razonable.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 16: Propiedades, maquinaria y equipos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 20: Costos de desbroce en la fase de producción de minas a cielo abierto	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el período 2012.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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 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.

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.

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.

2.7. 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 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 período 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 actual; y
- Costos financieros.

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

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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 Compañía para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.

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 equipos y enseres, aquellas erogaciones superiores a 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 a 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, inmueble 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, inmueble y equipos comprende:

- a. Su precio de adquisición y revalorizaciones para el caso de los terrenos e inmueble 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.

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 la propiedad horizontal municipal.

2.11. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de su propiedad, 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.

2.12. 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 integrales por función.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.13. 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.

2.14. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultados 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.

2.15. 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 2012 y 2011 ascienden a 23% y 24% respectivamente.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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 22% para el año 2012 y 23% para el año 2011.

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.

2.16. Capital.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.17. 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.

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del principal que está pendiente de pago y en función a la tasa de interés vigente a esa fecha.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.18. 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.

2.19. Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía, 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 Compañía opera con un segmento único.

2.20. 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.

2.21. 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 integrales por función.

2.22. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

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 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 ALPARQUE S.A. 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 Compañía 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.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año fue la siguiente: año 2012 por 4.16% y año 2011 por 5.41%.

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.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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 en 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 su propiedad, inmueble y equipos, esta 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.

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.