



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.

### Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera de Altos del Parque ALPARQUE S.A., al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo 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 estos estados financieros con base a nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo quinto, condujimos nuestra auditoría 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.

5. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no nos proporcionó la documentación que sustente el análisis realizado respecto a la valoración y deterioro de la cuenta Anticipo por liquidar proveedores por US\$65,000. En razón de esta circunstancia no nos fue posible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.
6. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía ha realizado compensación de pérdidas por US\$1,772,196 debitando de "Cuentas por pagar diversas /relacionadas" y acreditando a las cuentas de resultados acumulados "Provenientes de la Adopción NIIF" y "Ganancias (pérdidas) acumuladas por US\$1,570,526 y US\$201,670, respectivamente, este registro presenta un desvío contable por incumplimiento a lo requerido por la Superintendencia de Compañías, organismos de control al cual está sujeta la entidad, según resolución No SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, la cual indica que el saldo deudor de la cuenta "Proveniente de la Adopción NIIF" únicamente podrá ser absorbido por resultados acumulados y del último ejercicio económico concluido, si lo hubiere; esta situación ocasiona la subvaluación de los resultados integrales, por el período antes indicado, por US\$1,772,196 y sobrevaloración de la cuenta "Ganancias (pérdidas) acumuladas" y las cuentas "Provenientes de la Adopción NIIF" por US\$201,670 y US\$1,570,526, respectivamente.

#### Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieron haber sido determinados como necesarios, si no hubiera existido la limitación, con respecto al período terminado al 31 de diciembre de 2013, mencionadas en el párrafo quinto; y excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo sexto, con respecto al período terminado al 31 de diciembre de 2013, 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 2013 y 2012, los resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo método directo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Énfasis

8. Según acta de Junta General Extraordinaria y Universal de los Accionistas de la Compañía, celebrada el 2 de abril del 2012, se aprueba la escisión de la Compañía Altos del Parque Alparque S.A., en dos compañías que se denominarán Urbanalto C.A. y Summitcorp S.A, para lo cual la compañía dividirá sus patrimonio en cuentas del activo y pasivo, incluyendo una cuenta patrimonial de capital suscrito, que implica la disminución del capital suscrito de la compañía escindida, que se adjudican a dichas compañías resultantes. Con este acto societario Altos del Parque Alparque S.A., continuará manteniendo su denominación así como su naturaleza y personalidad jurídica, y más características establecidas en el contrato y estatuto social, salvo el efecto sobre el capital suscrito de la compañía escindida en virtud de la adjudicación parcial a cada una de las compañías resultantes; según la Administración de la Compañía, se encuentra en proceso de aprobación por parte de los organismos de control.

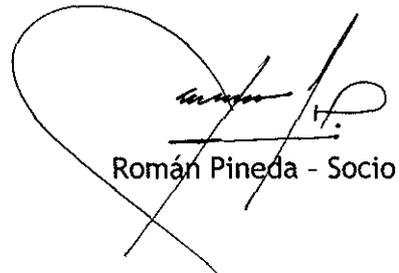
9. Como se menciona en la Nota 19, Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía Altos del Parque Alparque S.A., continuará como negocio en marcha. Por el período terminado el 31 de diciembre de 2013, la Compañía no generó operaciones, presenta una pérdida de US\$(37,639) y pérdidas acumuladas por US\$(613,181); al 31 de diciembre de 2012 la compañía presenta una pérdida neta de US\$(31,504), pérdidas acumuladas por US\$(2,347,738), que superan al 50% del capital más reservas, lo cual pone a la Compañía en causal de disolución, según el Art. 198 de la Ley de Compañías; 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.

**Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

10. 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 2013, se emite por separado

*BDO Ecuador*

Abril 4, 2014  
RNAE No. 193  
Quito, Ecuador

  
Román Pineda - Socio

**ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.**

**Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

**CONTENIDO:**

**Estados de Situación Financiera Clasificado.  
Estados de Resultados Integrales por Función.  
Estados de Cambios en el Patrimonio.  
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo.  
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.**

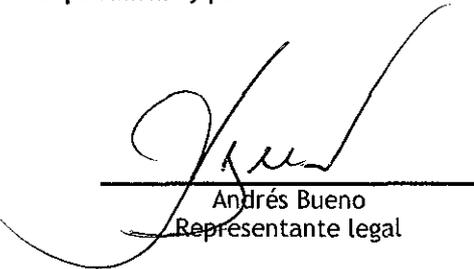
**ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS**  
**(Expresados en dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	216,916	266,455
<b>Activos financieros</b>			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	18,189	18,189
Inventarios	7	1,948,544	1,948,544
Servicios y otros pagos anticipados	8	77,191	245,103
Activos por impuestos corrientes	9	206,046	206,046
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2,466,886</b>	<b>2,684,337</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipo	10	1,684	1,684
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1,684</b>	<b>1,684</b>
<b>Total activos</b>		<b>2,468,570</b>	<b>2,686,021</b>

Ver políticas contables  
y notas a los estados financieros.

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

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2013</u>	<u>Diciembre 31, 2012</u>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas y documentos por pagar	11	69,280	250,376
Otras obligaciones corrientes	12	3,390	2,868
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	13	184,882	1,957,061
Anticipos de clientes	14	174,987	174,987
Otros pasivos corrientes	15	<u>108,050</u>	<u>108,053</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>540,589</u>	<u>2,493,345</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Pasivos diferidos		748	
Impuestos diferidos	17	<u>40,414</u>	<u>40,414</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>41,162</u>	<u>40,414</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>581,751</u>	<u>2,533,759</u>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital	18	2,500,000	2,500,000
<b>Resultados acumulados:</b>	19		
Pérdidas acumuladas		(31,504)	(201,670)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		(544,038)	(2,114,564)
Resultado integral del año		<u>(37,639)</u>	<u>(31,504)</u>
<b>Total patrimonio</b>		<u>1,886,819</u>	<u>152,262</u>
<b>Total patrimonio y pasivos</b>		<u>2,468,570</u>	<u>2,686,021</u>

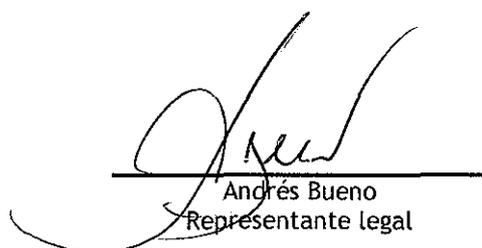
  
 \_\_\_\_\_  
 Andrés Bueno  
 Representante legal

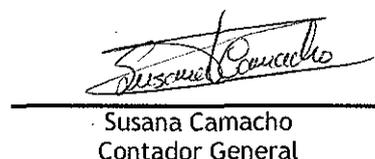
  
 \_\_\_\_\_  
 Susana Camacho  
 Contador General

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, 2013	Diciembre 31, 2012
Ingresos de actividades ordinarias	20	-	197,949
Costo de ventas y producción	21	-	(121,246)
<b>Ganancia bruta</b>		-	76,703
Otros ingresos		747	612
<b>Gastos:</b>			
Gasto administrativos	22	(38,359)	(98,805)
Gasto de ventas	23	-	(9,929)
Gastos financieros	24	(27)	(85)
		(38,386)	(108,819)
<b>Pérdida del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias</b>		(37,639)	(31,504)
Participación a trabajadores		-	-
<b>Pérdida del ejercicio antes de impuesto a las ganancias</b>		(37,639)	(31,504)
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-
<b>Pérdida neta del ejercicio de operaciones continuas</b>		(37,639)	(31,504)
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<u>Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:</u>		-	-
<u>Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo:</u>		-	-
Otros resultados integrales del año, neto de impuestos		-	-
<b>Resultado integral total del año</b>		(37,639)	(31,504)

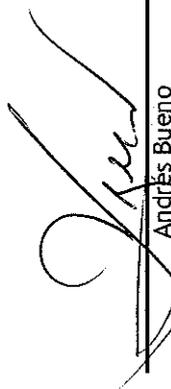
  
\_\_\_\_\_  
Andrés Bueno  
Representante legal

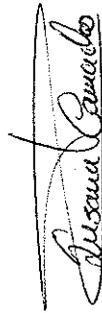
  
\_\_\_\_\_  
Susana Camacho  
Contador General

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)

	Resultados acumulados			Total	
	Provenientes de la Adopción a las NIIF	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Resultados del ejercicio		
Capital					
Saldos al 01 de enero de 2012	2,500,000	(2,114,564)	868,354	(1,070,024)	183,766
Transferencia de cuentas Otros ajustes por adopción de NIIF Resultado integral del año		(1,070,024)	1,070,024		-
			(31,504)		(31,504)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2,500,000	(2,114,564)	(201,670)	(31,504)	152,262
Absorción de pérdidas acumuladas Transferencia de cuentas Resultado integral total del año		1,570,526	201,670	31,504	1,772,196
			(31,504)	(37,639)	-
			(37,639)		(37,639)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2,500,000	(544,038)	(31,504)	(37,639)	1,886,819

  
 Andrés Bueno  
 Representante legal

  
 Susana Camacho  
 Contador General

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

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	-	366,941
Efectivo pagado a proveedores	(50,259)	(309,219)
Intereses pagados	(27)	(85)
Otros ingresos	747	612
	<b>(49,539)</b>	<b>58,249</b>
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>	<b>(49,539)</b>	<b>58,249</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(49,539)	58,249
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	266,455	208,206
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>216,916</b>	<b>266,455</b>


---

 Andrés Bueno  
 Representante legal


---

 Susana Camacho  
 Contador General

**ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.**  
**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO DE OPERACIONES**  
**CONTINUAS CON EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO EN**  
**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresados en dólares)**

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Pérdida neta del ejercicio de operaciones continuas	(37,639)	(31,504)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución en activos financieros	-	168,992
(Aumento) en inventarios, servicios otros	-	(56,671)
Disminución en servicios y otros pagos anticipados	167,912	-
Disminución en cuentas y documentos por pagar	(181,096)	(6,926)
Aumento en otras obligaciones corrientes	1,270	-
Disminución en anticipos de clientes y otros	-	(15,642)
Aumento en cuentas por pagar diversas / relacionadas	14	-
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>	<b>(49,539)</b>	<b>58,249</b>

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

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía ha realizado movimientos contables por 1,772,196 debitados de las "Cuentas por pagar diversas / relacionadas" y acreditados a las cuentas de resultados acumulados "Provenientes de la Adopción NIIF" y "Ganancias (pérdidas) acumuladas por 1,570,526 y 201,670, respectivamente.

  
 \_\_\_\_\_  
 Andrés Bueno  
 Representante legal

  
 \_\_\_\_\_  
 Susana Camacho  
 Contador General

Ver políticas contables  
 y notas a los estados financieros.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Índice

Nota:	Descripción	Páginas
1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	10
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	10
	2.1. Bases de preparación.	10
	2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.	11
	2.3. Moneda funcional y de presentación.	20
	2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	20
	2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo	20
	2.6. Activos financieros.	21
	2.7. Inventarios.	22
	2.8. Servicios y otros pagos anticipados.	23
	2.9. Activos por impuestos corrientes.	23
	2.10. Propiedad, planta y equipo.	23
	2.11. Costos por intereses.	25
	2.12. Otros activos	25
	2.13. Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.	25
	2.14. Provisiones.	26
	2.15. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	26
	2.16. Capital.	27
	2.17. Ingresos de actividades ordinarias.	27
	2.18. Gastos administrativos	27
	2.19. Segmentos operacionales.	27
	2.20. Medio ambiente.	28
	2.21. Estado de Flujos de Efectivo.	28
	2.22. Cambios de en políticas y estimaciones contables.	28
3.	POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.	28
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	30
5.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.	30
6.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	31
7.	INVENTARIOS.	32
8.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.	32
9.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	32
10.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.	33
11.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.	33
12.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	33
13.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.	34
14.	ANTICIPOS DE CLIENTES.	34
15.	OTROS PASIVOS CORRIENTES.	34
16.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	35
17.	IMPUESTOS DIFERIDOS.	37
18.	CAPITAL.	39
19.	RESULTADOS ACUMULADOS.	39
20.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	39
21.	COSTO DE VENTAS.	39
22.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	40
23.	GASTO DE VENTAS	40
24.	GASTOS FINANCIEROS.	40
25.	CONTINGENTES.	41
26.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	41
27.	SANCIONES.	42
28.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	43

# 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 ALPARQUE S.A.
- **RUC de la entidad:**  
1791894219001.
- **Domicilio de la entidad:**  
Av. Naciones Unidas E6-99 y Japón, 9no. Piso del Edif. Banco Bolivariano
- **Forma legal de la entidad:**  
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación:**  
Ecuador.
- **Descripción:**

La Compañía ALTOS DEL PARQUE ALARQUE 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) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CNIIF), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

### 2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2013:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 1 - Presentación de estados financieros Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores.	01 de julio de 2012
NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Información a Revelar Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera.	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 en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 27 - Estados financieros separados Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10.</p>	01 de enero de 2013
<p>NIIF 10 - Estados financieros consolidados Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados.</p>	01 de enero de 2013
<p>NIIF 11 - Acuerdo conjuntos Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente". Provee información más realista para los acuerdos conjuntos enfocándose en derechos y obligaciones que surgen de la esencia de los acuerdos, más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.</p>	01 de enero de 2013
<p>NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas.</p>	01 de enero de 2013
<p>NIIF 13 - Medición de valor razonable Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma los mecanismos a utilizar en la medición del valor razonable de activos y pasivos, así como de sus revelaciones, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.</p>	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 en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 19 - Revisada: Beneficios a empleados Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esta modificación se elimina el "Método del corredor" o "Banda de Fluctuación" y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto a Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.</p>	01 de enero de 2013
<hr/>	
Mejoras emitidas en mayo de 2012	
<p>NIC 1 - Presentación de estados financieros. Aclarar los requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una 3ra columna en el Estado de Situación Financiera.</p>	01 de enero de 2013
<p>NIC 16 - Propiedad, planta y equipos. Aclara que los repuestos y el equipamiento de servicio serán clasificados como "Propiedad, planta y equipos" más que inventarios, cuando cumpla con las definiciones de "Propiedad, planta y equipos".</p>	01 de enero de 2013
<p>NIC 32 - Presentación de Instrumentos Financieros Aclara el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.</p>	01 de enero de 2013
<p>NIC 34 - Información Financiera Intermedia Aclara los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.</p>	01 de enero de 2013
<p>Enmiendas a NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados, NIIF 11: Acuerdos Conjuntos y NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades. Emitida en junio de 2012. Aclara las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del período anual en la que se adopta la norma.</p>	01 de enero de 2013

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros de la Compañía.

- b. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2014:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 32 - Instrumentos Financieros: Presentación</p> <p>Emitida en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de enero de 2014
<p>NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIIF 10: Estados Financieros Consolidados y NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, emitida en octubre de 2012.</p> <p>Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.</p>	01 de Enero de 2014

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 36 - Deterioro del valor de los Activos :</p> <p>Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de enero de 2014
<p>NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición</p> <p>Emitida en junio 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que, las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones, las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Estos cambios incluyen cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de enero de 2014
<p>NIC 19 "Beneficios a los empleados"</p> <p>Emitida en noviembre de 2013, esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.</p>	01 de julio de 2014

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 9 - Instrumentos financieros</p> <p>Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en Otros Resultados Integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01 de enero de 2015
<p>NIIF 9 - Instrumentos financieros</p> <p>Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.</p>	01 de enero de 2015

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p><b>NIIF 2 "Pagos basados en acciones" -</b> Aclara las definiciones de: "Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión" (vesting conditions) y "Condiciones de mercado" (market conditions) y se definen separadamente las "Condiciones de rendimiento" (performance conditions) y "Condiciones de servicio" (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014
<p><b>NIIF 3, "Combinaciones de negocios"</b> Aclara que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación". Adicionalmente, aclara que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.</p>	01 de julio de 2014
<p><b>NIIF 8 "Segmentos de operación"</b> Incluye el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares. Adicionalmente, requiere una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 13 "Medición del valor razonable"</p> <p>Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles"</p> <p>Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas"</p> <p>Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora").</p> <p>La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”</p> <p>Aclara que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los períodos presentados.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIIF 3 “Combinaciones de negocios”</p> <p>Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF11. Adicionalmente, aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIIF 13 “Medición del valor razonable”</p> <p>Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIC 40 “Propiedades de Inversión”</p> <p>Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 1 de julio de 2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.</p>	01 de julio de 2014

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
------------------	---

### CINIIF 21: Gravámenes

01 de enero de 2014

Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

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 2013.

### 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 y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones, así como a las inversiones a corto plazo de gran liquidez. En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 2.6. Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

- **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.

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

- **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;

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- 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 activos financieros 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 parques 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.

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 actuales; y
- Costos financieros.

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

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 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, planta y equipo.

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.
- 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.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

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%

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

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 2013 y 2012, 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.

### 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.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 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 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.

### 2.15. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2013 y 2012 ascienden a 22% y 23%, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes 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 impuestos diferidos, 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 los dos años.

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

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

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 registran a su valor nominal y 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.

### 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.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 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 de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

## 3. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

### 3.1. Factores de riesgo.

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

### 3.2. Riesgos propios y específicos.

- Riesgo de crédito.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que a la fecha del presente informe la compañía no cuenta con cartera pendiente por recuperar.

- Riesgo de calidad de servicio.

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido que al momento se encuentra en proceso de escisión, el cual está pendiente de ser aprobado por la Superintendencia de Compañías.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

- **Riesgo de tipo de cambio.**

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido sus transacciones son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

- **Riesgos sistemáticos o de mercado.**

a. **Riesgos de precios de servicios.**

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a su inactividad durante el año 2013.

b. **Riesgo de demanda.**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido al giro del negocio.

### 3.3. Riesgo financiero

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez de la Compañía 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.

La Compañía 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 él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

- Año 2013 2.70%.
- Año 2012 4.16%.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS 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.

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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Caja	200	200
Banco Pichincha	16,523	266,057
Banco Internacional	193	198
Inversiones (1)	200,000	
	<u>216,916</u>	<u>266,455</u>

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(1) Un detalle de las inversiones temporales es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Banco Pichincha:</u>		
Inversión con un vencimiento en enero de 2014, con una tasa de interés nominal anual del 5.50%.	(a) 200,000	-
	200,000	-

(a) Corresponden a papeles comerciales emitidas por Bondholder Representative S.A. y administrados por Banco Pichincha.

### 6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Locales	18,189	18,189
	(1) 18,189	18,189

(1) Los vencimientos de esta cuenta fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Vencidos:</u>		
Más de 12 meses	18,189	18,189
	18,189	18,189

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 7. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Inventario producto terminado	5,105	5,105
Inventario de materia prima	1,605,005	1,605,005
Inventario de producción en proceso	338,434	338,434
(-) Provisión pérdida de valor de inventarios por deterioro y obsolescencia	-	-
	<u>1,948,544</u>	<u>1,948,544</u>

### 8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Anticipos por liquidar	65,007	245,103
Seguros prepagados	12,184	-
	<u>77,191</u>	<u>245,103</u>

### 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Anticipos impuestos renta año 2008	32,701	32,701
Anticipos impuestos renta año 2009	62,198	72,699
Anticipos impuestos renta año 2010	34,832	34,832
Anticipos impuestos renta año 2011	65,239	65,239
Anticipos impuestos renta año 2012	575	575
Anticipos impuestos renta año 2013	10,501	-
	<u>206,046</u>	<u>206,046</u>

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a maquinaria y equipo por 1,684.

### 11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Provisiones por pagar	(1) 69,280	250,376
	<u>69,280</u>	<u>250,376</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2013, incluye principalmente US\$57,382 por pagar a Madirt Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre de 2012, incluye principalmente US\$180,000 y US\$57,382 por pagar al Ilustre Municipio de Quito y Madirt Cía. Ltda., respectivamente.

### 12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
2% Comisiones a sociedades	214	-
8% Honorarios y comisiones personas naturales	140	-
100% IVA personas naturales	168	-
15% participación trabajadores	2,868	2,868
	<u>3,390</u>	<u>2,868</u>

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Cuentas por pagar Aries	17	-
Préstamos accionistas Diego Rivadeneira	42,000	42,000
Préstamos Inmodiursa	42,000	42,000
Cuentas por pagar Inmodiursa	100,865	100,865
Interés Alton (1)	-	886,098
Interés Alton (2)	-	886,098
		<hr/>
Nota 20	184,882	1,957,061

(1) Préstamo con tasa de interés anual del 8%, de plazo vencido.

(2) Préstamo con tasa de interés anual del 8%, de plazo vencido.

### 14. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Anticipo clientes	174,987	174,987
	<hr/>	<hr/>
	174,987	174,987

### 15. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Seguros y reaseguros	-	3
Gastos causados a pagar	108,050	108,050
	<hr/>	<hr/>
	108,050	108,053

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% y 23% 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, dispuso que el Impuesto a las ganancias de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011, el porcentaje será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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, a los silos, estructuras de invernaderos, 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 empresa; 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.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 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.

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.

Exoneración de pago del Impuesto a las ganancias 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 las ganancias 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.

La Compañía ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales hasta el año 2001 (inclusive).

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ganancia (Pérdida) antes de provisión para impuesto a las ganancias	(37,639)	(31,504)
Efecto de impuestos diferidos	-	-
Ganancia (pérdida) antes de provisión para impuesto a las ganancias	(37,639)	(31,504)
Más:		
Gastos no deducibles	264	637
Liberación/constitución de impuestos diferidos	-	-
Ganancia (pérdida) gravable	(37,375)	(30,867)
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22.00%	23.00%
Impuesto a las ganancias causado	-	-
Anticipo del impuesto a las ganancias del año (Impuesto mínimo)	(1) 10,501	-
Impuesto a las ganancias del período	10,501	-

(1) Al 31 de diciembre de 2013, el valor del anticipo mínimo del impuesto a la renta calculado de acuerdo a las ponderaciones determinadas en la legislación vigente excede al impuesto a la renta causado del período aplicando la tasa del 22%. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene pendiente por registrar en resultados el impuesto a la renta del período por US\$10,501 el mismo que resultó del cálculo del anticipo.

### 17. 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.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha identificado diferencias temporales que generen la actualización de impuestos diferidos.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Impuesto diferido neto:</b>		
Impuesto diferido por cobrar	-	-
Impuesto diferido por pagar	40,414	40,414
	<u>(40,414)</u>	<u>(40,414)</u>

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo Final
Diciembre 31, 2013	<u>(40,414)</u>	-	<u>(40,414)</u>
	-	-	-
Diciembre 31, 2012	<u>(40,414)</u>	-	<u>(40,414)</u>
	<u>(40,414)</u>	-	<u>(40,414)</u>

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a las ganancias por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Conciliación de la tasa de impuesto a las ganancias:</u>		
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	23.00%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias</u>		
Gastos no deducibles		0.47%
Diferencia entre impuesto a pagar Vs. Anticipo impuesto a la renta	88%	-
Tasa de impuesto a las ganancias del período efectiva	<u>100%</u>	<u>23.47%</u>

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Los activos por 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.

### 18. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2013, 2012, el capital social es de 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 un dólar cada una.

### 19. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados financieros adjuntos fueron preparado considerando que la Compañía Altos del Parque Alparque S.A., continuará como negocio en marcha.

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2013, la Compañía no generó operaciones, presenta una pérdida de 37,639, a esa misma fecha presenta pérdidas acumuladas por 613,181.

Al 31 de diciembre de 2012, presenta una pérdida de 31,504, a esa misma fecha presenta pérdidas acumuladas por 2,347,738 que supera al 50% del capital más reservas lo cual pone a la Compañía en causal de disolución, según el Art. 198 de la Ley de Compañías.

La compañía para mitigar el riesgo de disolución realizó ajustes reduciendo pérdidas acumuladas por US\$201,670 y resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$1,570,526 con cargo a obligaciones mantenidas con socios por los mismos importes.

### 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Al 31 de diciembre de 2012, corresponde principalmente al valor razonable de la comercialización de las unidades habitacionales.

### 21. COSTO DE VENTAS.

Al 31 de diciembre de 2012, corresponde al valor de los costos incurridos para la construcción y comercialización de unidades habitacionales.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 22. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Honorarios	25,881	29,536
Movilizaciones	78	371
Gastos de viaje	294	-
Servicios ocasionales	44	-
Gastos de alimentación	-	16
Atenciones al personal	20	40
Teléfono, internet y correo	-	40
Energía y agua	3,544	2,308
Mantenimiento y adecuación instalaciones	1,378	26,559
Suministros de oficina	-	63
Papelería y útiles de oficina	87	248
Seguros	-	12,042
Vigilancia	-	181
Impuestos de funcionamiento	192	69
Materiales de mantenimiento	11	527
Gastos legales	4,485	212
Gastos legales-notarías	-	17,923
Impuestos municipales-prediales	-	6,171
Otros gastos	2,203	2,423
Multas	142	76
	<b>38,359</b>	<b>98,805</b>

### 23. GASTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a las comisiones a terceros, originadas por la gestión de venta de las unidades habitacionales.

### 24. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Gastos bancarios	27	51
Gasto interés	-	34
	<b>27</b>	<b>85</b>

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 25. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un Activos o Pasivos contingente.

### 26. 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 las ganancias, 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 las ganancias, 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 las ganancias, 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 las ganancias, 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 las ganancias que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a 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 operaciones con partes relacionadas del exterior - incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a 3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre 1,000,000 y 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 5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

# ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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 las ganancias.

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 las ganancias; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no está sujeta a realizar y presentar los anexos de precios de transferencias por no estar sujeto a las condiciones anteriormente expuestas.

### 27. SANCIONES.

#### 27.1. De la Superintendencia de Compañías.

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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

#### 27.2. 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 2013 y 2012.