

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	-	Altos del Parque Alparque S.A.

Q. Av. Amazonas N21 147 y Robles, Of. 720 y 803

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

C. Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

MEMBERSHIP FIRM

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de:

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Quito, 01 de Marzo del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Altos del Parque Alparque S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Altos del Parque Alparque S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión calificada de auditoría.

A los miembros del Directorio y Accionistas de:

Altos del Parque Alparque S.A.

Quito, 01 de Marzo del 2016

Bases para calificar nuestra opinión

4. No obtuvimos respuesta a las solicitudes de confirmación enviadas a Banco Pichincha C.A., y Banco Internacional S.A., en los cuales la Compañía mantiene al 31 de diciembre del 2014, efectivo y equivalentes de efectivo por US\$97.842 y US\$189, respectivamente. Si bien aplicamos procedimientos alternativos de auditoría, no fue posible satisfacerlos sobre la existencia de otras operaciones o ajustes diferentes generados en las transacciones realizadas con dichas instituciones financieras.
5. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no ha realizado el análisis y depuración de saldos e intereses implícitos de sus cuentas por pagar proveedores, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. En consecuencia, debido a la falta del mencionado análisis, no nos es posible determinar la razonabilidad de los referidos valores, cuyos saldos según registros contables al 31 de diciembre del 2014 son de US\$535.570.
6. Los siguientes asuntos han ocasionado que la Pérdida neta integral del año 2014 y las Pérdidas acumuladas al final de dicho año, estén subestimadas, así como los activos sobrestimados en aproximadamente US\$277.000:

Déficit en provisión para cuentas dudosas:

Cuentas por cobrar comerciales	(18.189)
--------------------------------	----------

Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(77.191)
---	----------

Impuestos que no serán recuperados	(181.889)
------------------------------------	-----------

Total:	<u>(277.269)</u>
--------	------------------

Opinión calificada

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos mencionados en los párrafos 4 a 6 anteriores, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Altos del Parque Alparque S.A. al 31 de diciembre de 2014, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

8. Sin calificar nuestra opinión informamos lo siguiente:
 - a) Los estados financieros de Altos del Parque Alparque S.A. al 31 de diciembre del 2013, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 4 de abril del 2014, incluye opinión con 2 salvedades relacionadas con la documentación que sustente el análisis efectuado respecto a la valoración y deterioro de la cuenta

(2)

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Altos del Parque Alparque S.A.
 Quito, 01 de Marzo del 2016

"Anticipo por liquidar proveedores" por US\$65.007; y por la compensación de acreencias realizada a los saldos de la "Reserva por aplicación inicial NIIF" por US\$1.570.526.

- b) En la nota 1.2 a los estados financieros adjuntos, la Administración describe el proyecto de escisión de la compañía Altos del Parque ALPARQUE S.A., aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el 2 de abril del 2012 y mediante Resolución No. SCV.DRASD.SAS.14002745 del 11 de julio del 2014 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La referida escisión corresponde a un proceso de reorganización societaria mediante la cual la Compañía continuará realizando las actividades propias de su objeto social, dando lugar a la creación de dos compañías denominadas URBANALTO S.A. y SUMMITCORP S.A., conforme a las Bases de la Operación de Escisión y sus correspondientes anexos acordados. Dicha escisión, que a la fecha se mantiene en proceso de catastro en el Registro de la Propiedad, e implicará una disminución patrimonial de US\$2.250.336 en la Compañía incluye la compensación de acreencias de los accionistas con la cuenta de "Reserva por aplicación inicial NIIF". Adicionalmente y con la finalidad de completar el referido proceso, la Compañía no se venido operando desde años atrás, presentando pérdidas recurrentes, que acumuladas al 31 de diciembre del 2014 ascienden a US\$88.689. En estas condiciones la continuación de sus operaciones como empresa en marcha depende de que sus planes se materialicen y que sus accionistas continúen proporcionando el apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.



Número de Registro en la
 Superintendencia de
 Compañías: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
 Representante Legal
 No. de Registro: 36169

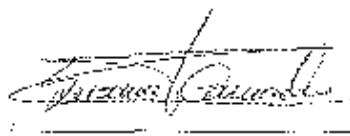
ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Referencia a Notas	2014	2013
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	98.102	216.917
Cuentas por cobrar comerciales	7	18.189	18.189
Compañías relacionadas	12	10	-
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	8	77.191	77.191
Impuestos por recuperar	9	181.889	195.544
Total activos corrientes		375.381	507.841
Activos no corrientes			
Equipos		1.684	1.684
Propiedades de inversión	10	2.004.508	1.948.544
Total activos no corrientes		2.006.192	1.950.228
Total activos		2.381.573	2.458.069

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Andrés Bueno
Representante Legal


Susana Camacho
Contadora General

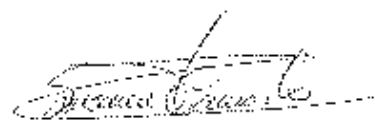
ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia a Notas	2014	2013
Pasivos corrientes			
Proveedores	11	65.636	5.995
Compañías relacionadas	12	7	17
Impuestos por pagar		11	522
Beneficios a empleados		2.868	2.868
Otras cuentas por pagar	13	217.032	283.784
Total pasivos corrientes		285.554	293.186
Pasivos no corrientes			
Proveedores	11	210.885	206.150
Compañías relacionadas	12	42.017	42.000
Impuesto diferido	14	-	40.414
Total pasivos no corrientes		252.902	288.564
Patrimonio			
Capital social	15	2.500.000	2.500.000
Por aplicación inicial NIIF	16	(544.038)	(544.038)
Resultados acumulados	16	(112.845)	(79.643)
Total patrimonio		1.843.117	1.876.319
Total pasivos y patrimonio		2.381.573	2.458.069

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Andrés Bueno
Representante Legal



Susana Camacho
Contadora General

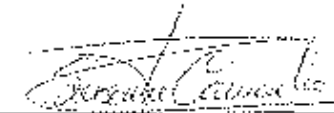
ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2014	2013
Ventas		-	-
Gastos operativos:			
De administración	17	(52.744)	(38.359)
Pérdida operacional		(52.744)	(38.359)
Gastos financieros		(2.824)	720
Otros ingresos, netos		4.243	-
Pérdida antes de impuesto a la renta		(51.325)	(37.639)
Impuesto a la renta corriente	14	(13.855)	(10.501)
Impuesto a la renta diferido	14	40.414	-
Pérdida neta y resultado integral del año		(24.566)	(48.140)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Andrés Bueno
Representante Legal


Susana Camacho
Contadora General

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados		
	Capital social	Reserva por aplicación inicial NIIF	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2013	2.500.000	(2.114.564)	(233.174)
Según resolución de la Junta General de Accionistas del 31 de diciembre de 2013:			
Absorción de pérdidas acumuladas	-	1.570.526	201.671
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(48.140)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	2.500.000	(544.038)	1.876.319
Según resolución de la Junta General de Accionistas del 02 de enero de 2014:			
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	(8.636)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(24.566)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	2.500.000	(544.038)	1.843.117

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Andrés Bueno
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

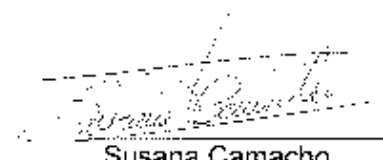
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(46.419)	(50.259)
Comisiones pagadas (recibidas)		(2.824)	(26)
Otros ingresos netos		(4.460)	747
Impuesto a la renta corriente		(511)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>(54.214)</u>	<u>(49.538)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de propiedades		(55.964)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(55.964)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento			
Incremento de pérdidas acumuladas		(8.637)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(8.637)</u>	<u>-</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes		(118.815)	(49.538)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>216.917</u>	<u>266.455</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>98.102</u></u>	<u><u>216.917</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Andrés Bueno
Representante Legal



Susana Camacho
Contadora General

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		(10.911)	(37.639)
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(10)	167.912
Documentos y cuentas por pagar		(2.358)	(179.825)
Impuesto a la renta por pagar		(511)	
Pasivos acumulados		(10)	14
Impuestos diferidos por pagar		(40.414)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>(54.214)</u>	<u>(49.538)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Andrés Bueno
Representante Legal



Susana Camacho
Contadora General

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía Altos del Parque Alparque S.A., fue constituida mediante escritura pública el 30 de abril de 2003, en la ciudad de Quito e inscrita en el registro mercantil el 11 de agosto de 2003.

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, entre otros, para lo cual queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificadas las obras civiles. Dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas en las áreas de la construcción inmobiliaria, administración, contabilidad y prestación de servicios de asesoría, implementación y desarrollo de negocios en general.

Actualmente la Compañía no ejerce su objeto social ya que se encuentra en proceso escisión desde el 02 de abril del 2012, mediante escritura pública, el cual divide el patrimonio para la creación de dos compañías.

1.2 Proyecto de escisión

Mediante resolución de la Junta General de Accionistas celebrada el 2 de abril del 2012 se resuelven elevar a escritura pública la voluntad de la compañía Altos del Parque ALPARQUE S.A. para escindirse en dos compañías resultantes que se denominarán URBANALTO S.A. y SUMMITCORP S.A. conforme a las Bases de la Operación de Escisión y sus correspondientes anexos acordados. Dicho decisión fue puesta en consideración de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para su aprobación, la cual mediante Oficio No. SC.IJ.DJCPTE.Q.13.235.20685 de 1 de julio del 2013 estableció que, previo a aprobar este proceso, se debe subsanar la causal de disolución de la Compañía por mantener pérdidas de más del 50% de las reservas del capital suscrito, mediante la realización de una nueva Junta General de Accionistas en la cual se resuelva el conocimiento de nuevos Balances de la Operación de Escisión con los ajustes de la asunción parcial de las pérdidas que eliminen tal causal.

Mediante acta de Junta General de Accionistas celebrada el 13 de enero del 2014, se resuelve aprobar la modificación de los balances de escisión de la compañía Altos del Parque ALPARQUE S.A., eliminando la causal de disolución de la Compañía, mediante la compensación de parte de las pérdidas acumuladas (US\$201,670) y Reserva por aplicación NIIF (US\$1.570.526) con acreencias de los accionistas por US\$1.772.197 (aprobado en Junta el 31 de diciembre del 2013). Dicha resolución es incorporada a la escritura pública modificatoria de escisión de fecha 14 de enero de 2014, en la cual se sustituyen los balances incorporados en la escritura de escisión anterior, determinando la

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

distribución de capital de la Compañía a Altos del Parque ALPARQUE S.A. y las compañías resultantes URBANALTO S.A. y SUMMITCORP S.A., de la siguiente manera:

	Altos del Parque ALPARQUE S.A.				URBANALTO S.A.				SUMMITCORP S.A.			
	Capital Suscrito	Capital Pagado	Acciones	%	Capital Suscrito	Capital Pagado	Acciones	%	Capital Suscrito	Capital Pagado	Acciones	%
S.A. INMOBILIARIA ALAY	124.832	124.832	124.832	100%	412.780	412.780	412.780	100%	712.388	712.388	712.388	100%
DISEÑOS URBANOS S.A.	124.832	124.832	124.832	50%	412.780	412.780	412.780	50%	712.388	712.388	712.388	50%
Total	249.664	249.664	249.664	100%	825.560	825.560	825.560	100%	1.424.776	1.424.776	1.424.776	100%

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a través de la Resolución No. SCV.IRQ.DRASD.SAS.14.002745 del 11 de julio del 2014, resolvió aprobar la escritura pública modificatoria de escisión de Altos del Parque ALPARQUE S.A. la misma que continuará realizando las actividades propias de su objeto social, y que se escinde para dar lugar a la creación de dos compañías antes mencionadas, lo cual implicará una disminución de su capital suscrito y pagado de US\$2.500.000 a US\$249.664, así como la reforma de sus estatutos.

Actualmente, si bien el Organismo de Control aprobó la escisión de la Compañía, aún se encuentra en proceso la creación de las nuevas compañías URBANALTO S.A. y SUMMITCORP S.A., con su inscripción en el Registro Mercantil una vez que concluya el proceso de catastro en el Registro de la Propiedad.

Déficit acumulado

La Compañía ha venido presentando pérdidas recurrentes que acumuladas al 31 de diciembre de 2014 ascienden a US\$112.845 (2013: US\$79.643).

A fin de revertir estas situaciones al mediano plazo, la Administración ha evaluado distintas alternativas que incluyen el fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en su rentabilidad, analizando su estructura comercial y financiera a fin de incorporar los cambios que permitan generar utilidades en el futuro y absorber las pérdidas acumuladas. Estos planes, entre otros, incluyen:

- Capitalización que permita eliminar el patrimonio negativo y absorber las pérdidas acumuladas.
- Reducción de gastos mediante la búsqueda y consecución de nuevos proveedores y la renegociación de tarifas con los actuales proveedores de bienes y servicios.

La Administración de la Compañía basada en los planes descritos y contando con el apoyo de sus accionistas, ha preparado los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha y por lo tanto, no reflejan

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que pudieran ser necesarios en el evento de que los planes y perspectivas *antes* indicadas no logren materializarse.

Los estados financieros deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 29 de febrero del 2016 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

(Véase página siguiente)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios financieros a partir de
NIC 32	Clarifica los requerimientos de notas y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realzar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente"	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias dejen ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIF 9	1 de enero del 2014
II RIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos que no son impuestos a la venta	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio	1 de julio del 2014
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28	1 de enero del 2016
NIF 11 NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2016
NIF 11	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingresos que no se reconocerán como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos	1 de enero del 2015
NIC 16 NIC 38	Enmienda. aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de julio del 2016
NIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de julio del 2016
NIC 16 NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación	1 de julio del 2016
NIF 16	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2017
NIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los usuarios financieros además permite los cambios de los llamados "créditos propios"	1 de enero del 2019

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2014, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2015; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

El IASB considera como necesario, pero no urgente, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 2 - Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 - Segmentos operativos", donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios; y, iv) "NIC 40 - Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) "NIIF 7 - Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) "NIC 19 - Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan; y, iv) "NIC 34 - Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de julio del 2014 y las que estarán a partir del 1 de enero del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

2.3 Moneda funcional

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría "préstamos y cuentas por cobrar", y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar proveedores y partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

(Véase página siguiente)

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por el alquiler de locales comerciales, oficinas y bodegas según el giro normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden por los montos adeudados por partes relacionadas por préstamos y arriendos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones y anticipos de impuesto a la renta, que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación o amortización (propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

Debido al que La Compañía no registra activos y pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesto al riesgo de tasa de interés sobre su flujo de efectivo.

Riesgo de precio

La Administración de la Compañía define que el riesgo de precio se lo va a controlar a través de los contratos de arrendamiento de inmuebles que son medidos en base al valor de mercado y los porcentajes de inflación anual, y por la venta de inmuebles que se encuentran en proceso de construcción, por lo que considera que la afectación no será relevante.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y equivalentes, en las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Pichincha C.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A. (1)	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating y PCR Pacific S.A.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago,

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por la Compañía corresponden al 5% del total de las ventas. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales y los aportes de sus accionistas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, tres meses y mensual.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Año 2014</u>	<u>Menos de</u>	<u>Entre 30 y</u>	<u>Entre 180</u>	<u>Entre 1 y</u>
		<u>30 días</u>	<u>180 días</u>	<u>días y 1 año</u>	<u>3 años</u>
Proveedores		-	64.605	1.031	210.885
Cuentas por pagar partes relacionadas		-	-	7	42.017
		<u>-</u>	<u>64.605</u>	<u>1.038</u>	<u>252.902</u>
	<u>Año 2013</u>	<u>Menos de</u>	<u>Entre 30 y</u>	<u>Entre 180</u>	<u>Entre 1 y</u>
		<u>30 días</u>	<u>180 días</u>	<u>días y 1 año</u>	<u>3 años</u>
Proveedores		-	-	5.995	206.150
Cuentas por pagar partes relacionadas		-	-	17	42.000
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.012</u>	<u>248.150</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores, y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores	276.521	212.145
Partes relacionadas	42.024	42.017
	<u>318.545</u>	<u>254.162</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	98.102	216.917
Deuda neta	<u>220.443</u>	<u>37.245</u>
Total patrimonio neto	1.867.273	1.886.820
Capital total	2.087.716	1.924.065
Ratio de apalancamiento	11%	2%

Las principales fuente de apalancamiento son los proveedores y sus partes relacionadas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

360 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Al 31 de diciembre de 2015, la Administración no ha determinado deterioro de cuentas por cobrar.

(b) Vida útil de propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2014		2013	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	96.102	-	216.917	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	18.189	-	18.189	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	-	-	-
Total activos financieros	<u>116.301</u>	<u>-</u>	<u>235.106</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	65.636	210.885	5.995	206.150
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	42.017	17	42.000
Total pasivos financieros	<u>65.643</u>	<u>252.902</u>	<u>6.012</u>	<u>248.150</u>

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	71	200
Bancos (1)	98.031	16.717
Inversiones (2)	-	200.000
	<u>98.102</u>	<u>216.917</u>

- (1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en Banco Pichincha C.A. y Banco Internacional S.A.
- (2) Corresponde a una inversión en papeles comerciales emitidos por Bondholder Representative S.A. y administrados por el Banco del Pichincha con vencimiento en enero 2014, a una tasa de interés nominal anual del 5,50%.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes (1)	<u>18.189</u>	<u>18.189</u>

- (1) La antigüedad de cartera al 31 de diciembre es la siguiente:

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Vencidas</u>		
Más de 720 días	<u>18.189</u>	<u>18.189</u>
	<u>18.189</u>	<u>18.189</u>
8. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos por liquidar	65.007	65.007
Seguros poliza fiel cumplimiento	12.184	12.184
	<u>77.191</u>	<u>77.191</u>
9. IMPUESTOS POR RECUPERAR		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos impuesto a la renta años anteriores	<u>181.889</u>	<u>195.544</u>
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Construcciones en curso	338.434	338.434
Terreno	1.611.956	1.605.005
Edificios	54.118	5.105
	<u>2.004.508</u>	<u>1.948.544</u>
11. PROVEEDORES		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales	<u>276.521</u>	<u>212.145</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Antigüedad</u>		
Entre 1 y 30 días	64.605	-
Entre 181 y 360 días	1.031	5.995
Más de 360 días	210.885	206.150
	<u>276.521</u>	<u>212.145</u>

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****(Expresado en dólares estadounidenses)****12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2014 y 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas); y, ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	<u>10</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>				
Inversiones Aries S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	17	17
Servicios Administrativos y Contables Madrid Cía. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	<u>7</u>	<u>-</u>
			<u>24</u>	<u>17</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
Diego Rivadeneira	Accionistas	Comercial	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
			<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
			<u>42.024</u>	<u>42.017</u>

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo Clientes (1)	159.539	174.987
Otras cuentas por pagar (2)	<u>57.493</u>	<u>108.797</u>
	<u>217.032</u>	<u>283.784</u>

(1) Corresponde a depósitos de clientes por concepto de anticipos para la adquisición de departamentos.

(2) Corresponde a alícuotas de impuestos prediales, de años anteriores.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****(Expresado en dólares estadounidenses)****14. IMPUESTO A RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO****a) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2011 al 2014 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

b) Impuesto a la renta**Conciliación del resultado contable-tributario**

El impuesto a la renta de los años 2014 y 2013 se determinó como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pérdida antes de participación laboral e impuestos, neta	(10.911)	(37.839)
Más: Gastos no deducibles	1.209	264
Base imponible total	<u>(9.702)</u>	<u>(37.375)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo mínimo determinado	<u>13.655</u>	<u>10.501</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta mínimo	13.655	10.501
Más		
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-	575
Menos		
Crédito Tributario de Años Anteriores	<u>(195.544)</u>	<u>(206.820)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(181.889)</u>	<u>(195.544)</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el 2014 y 2013 la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$13.655 (2013: US\$10.501), montos que superan el impuesto a la renta causado, por lo que se incluye en el estado de resultados el anticipo como impuesto mínimo por US\$13.655 (2013: US\$10.501).

c) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	2014	2013
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se liquidará después de 12 meses	-	40.414
Impuesto diferido pasivo que se liquidará dentro de 12 meses	-	-
	-	40.414

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 31 de diciembre del 2013	40.414
Cargo a resultados por impuestos diferidos	(40.414)
Al 31 de diciembre del 2014	-

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	Pasivo	
	Costo atribuido de activos	Total
Impuestos diferidos:		
Al 31 de diciembre del 2013	40.414	40.414
Cargos (crédito) a resultados por impuestos diferidos	(40.414)	(40.414)
Al 31 de diciembre del 2014	-	-

d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones. Cabe mencionar que anterior a la mencionada resolución se establecía un monto de US\$6.000.000, para la preparación y presentación del Anexo e Informe referidos.

La Administración considera que en virtud de la referida resolución, la Compañía no está alcanzada por esta regulación.

e) Otros asuntos -

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

La Compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 2.500.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Accionista persona jurídica.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo que generaron un saldo deudor solo podrán ser absorbidos por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

17. GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

(Véase página siguiente)

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Gastos administrativos</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios	22.208	25.881
Seguros	12.260	-
Impuesto por funcionamiento	9.220	2.395
Mantenimiento	5.584	1.389
Aseorias	1.882	44
Multas	1.209	142
Gastos de Alimentación	210	-
Publicidad, promoción y anuncios	105	-
Otros	49	107
Impuestos municipales	17	4.485
Movilización	-	372
Servicios básicos	-	3.543
	<u>52.744</u>	<u>38.359</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.