



BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

Avenida Amazonas N21-252 y Carrío,
Edificio Londres, Piso 5
Telfs.: (593-2) 254-4024 / 254-4623
Fax: (593-2) 223-2621
P.O. Box: 17-11-5058 CCI • Quito - Ecuador

Informe de los Auditores Independientes

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

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Altos del Parque Alparque S.A., al 31 de diciembre de 2004 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporcionan una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Altos del Parque ALPARQUE S.A., al 31 de diciembre de 2004, los estados de evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. 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 2004, se emite por separado.

Mayo 4, 2005
RNAE No. 193

Nancy Gavela - Socia
RNC - 21.874

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 25 Oficina 2505
Telf.: (593-4) 256-5394 • Fax: (593-4) 256-1433
P.O. Box: 09-01-3493
Guayaquil - Ecuador

Altos del Parque Alparque S.A.

Balance General

(Expresado en dólares)

Diciembre 31,

2004

Activo

Activo corriente:

Efectivo		866
Cuentas por cobrar	(Nota A)	18,278
Total activo corriente		19,144
Otros activos	(Nota B)	2,815,182
		2,834,326

Pasivo y patrimonio de los accionistas

Pasivo corriente:

Cuentas por pagar	(Nota C)	333,369
Total pasivo corriente		333,369

Patrimonio de los accionistas:

Capital social	(Nota D)	1,310,000
Superávit por valuación	(Nota E)	1,190,957
Total patrimonio de los accionistas		2,500,957
		2,834,326

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

Altos del Parque Alparque S.A.

Estados de Evolución del Patrimonio

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,

2004

Capital social

Saldo inicial y final

1,310,000

Superávit por revaluación

Valoración de terreno

1,190,957

Saldo final

1,190,957

Total patrimonio de los accionistas

2,500,957

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

Altos del Parque Alparque S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31, 2004

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	23,208
Efectivo pagado a proveedores	258,369
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	281,577

Flujos de efectivo por las actividades de inversión:

Efectivo pagado por aumento de otros activos	(280,711)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(280,711)
Aumento neto de efectivo	866
Efectivo al final del año	866

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

Altos del Parque Alparque S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio

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

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

Al 31 de diciembre de 2004 la Compañía se encuentra en etapa preoperativa a esta fecha están desarrollando la contrucción de un conjunto habitacional denominado Altos del Parque cuyos costos están siendo acumulados en la cuenta otros activos; conforme se liquiden parcialmente las torres construidas, serán liquidadas y transferidas a la cuenta de inventarios para la venta.

Bases de presentación

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

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

Otros activos

El rubro de otros activos se encuentra registrado a su costo de adquisición. Incluye principalmente terreno, elaboración de planos, estudios de mercado, diseño del sistema hidráulico sanitario, entre otros. El terreno se encuentra registrado al costo revaluado según avalúo efectuado por el perito valuador Ing. José Elías Gutiérrez Acosta el 14 de diciembre de 2004).

Altos del Parque Alparque S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

- Participación a trabajadores** Al 31 de diciembre de 2004, la Compañía no dispone de personal bajo relación de dependencia.
- Recomocimiento de los ingresos** De acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15 "Contratos de Construcción", cuando las obras de construcción duren más de un año, se podrá adoptar por uno de los dos sistemas establecidos para el registro de los ingresos y costos de las obras: el sistema de "obra terminada" o el sistema de "porcentaje de terminación de obra". A la fecha de elaboración de este informe la Compañía se encuentra evaluando cual será el método a ser aplicado para el reconocimiento de los ingresos.
-

Altos del Parque Alparque S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresada en dólares)

A: Cuentas por cobrar Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2004
Impuestos anticipados	3
Otras	18,275
	18,278

Durante el año 2004, la Compañía no ha realizado provisión para cuentas incobrables.

B. Otros activos Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2004
Obras en curso	(1) 2,815,182
	2,815,182

- (1) Este rubro incluye el terreno y gastos preoperativos tales como: impuestos municipales y contribuciones, permiso de construcción, elaboración de planos, seguros, aprobación de planos y maquetas, estudios de mercado, diseño del sistema hidráulico sanitario, honorarios profesionales de los arquitectos y técnicos, servicios de limpieza, entre otros.

El movimiento de los otros activos, fue como sigue:

	2004
Costo ajustado:	
Saldo inicial	1,343,514
Adiciones	280,711
Avalúo terreno (Nota E)	(1) 1,190,957
Saldo final	2,815,182

Altos del Parque Alparque S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresada en dólares)

(1) Al 31 de diciembre de 2004 en la ciudad de Quito-Ecuador mediante escritura pública del 30 de abril de 2003, inscrita en el Registro Mercantil el 11 de agosto de 2003 se procede a escindir S.A. Inmobiliaria La Y en otra denominada Altos del Parque ALPARQUE S.A., producto de dicha escisión se transfiere como parte de la propiedad de la nueva Compañía un lote de terreno, valorado en 1,190,957.

C. Cuentas por pagar Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2004</u>
Proveedores del país	32,460
Compañías relacionadas (Nota F)	300,454
Retenciones en la fuente e IVA	455
	<hr/> 333,369

D. Capital social Al 31 de diciembre de 2004 está constituido por 1,310,000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación, a valor nominal de 1 dólar cada una.

E. Superávit por valuación Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado del terreno (otros activos), según Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha 10 de agosto de 2000 emitida por la Superintendencia de Compañías.

El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluta del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

Altos del Parque Alparque S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresada en dólares)

- F. Transacciones** Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fue como sigue:
**con compañías
relacionadas**

Diciembre 31, 2004

Cuentas por pagar: (Nota C)

Inversiones Aries S.A.	454
Inmodiursa S.A.	(1) 150,000
Alton Corporation	(1) 150,000
	300,454

(1) Estos valores corresponden a préstamos en efectivo entregados a la Compañía durante el año 2004.

- G. Eventos
subsecuentes**

Partes relacionadas y precios de transferencia:

Según Suplemento Registro Oficial 494 publicado el 31 de diciembre de 2004, se reforma el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, referente a las partes relacionadas y se incorporan los artículos 66.1 al 66.6 referente a Precios de Transferencias en operaciones realizadas entre partes relacionadas. Estas reformas serán aplicables para el ejercicio económico del 2005.

Ampliación de plazo para aumentos de capital:

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.ICQ.2004.007 del 13 de enero de 2005 publicada en el RO No. 503, resolvió ampliar hasta el 31 de diciembre de 2005, el plazo para que las Compañías aumenten su capital social a los montos mínimos establecidos en la Resolución No. 03.Q.IJ.008 del 6 de enero de 2004. Adicionalmente menciona que en el caso de incumplimiento con el aumento de capital en el plazo establecido, las compañías incurrirán en causal de disolución.