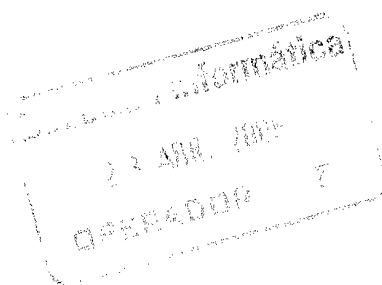


Unite Ceitia
P/f remitir al
Archivo General
05-06-2006 J

Q

150315

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.



Estados Financieros

Por los años terminados en Diciembre 31, 2005 y 2004
Con Informe de los Auditores Independientes



BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

Avenida Amazonas N21-252 y Carrión,
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 los balances generales que se adjuntan de Altos del Parque Alparque S.A., al 31 de diciembre de 2005 y 2004 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías 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 2005 y 2004, los estados de evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 2005, se emite por separado.

Marzo 10, 2006
RNAE No. 193

Nancy Gavella - 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.

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2005	2004
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	26,155	866
Cuentas por cobrar (Nota A)	1,779	18,278
Total activos corrientes	27,934	19,144
Otros activos (Nota B)	3,331,570	2,815,182
	3,359,504	2,834,326
Pasivos y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota C)	833,566	333,369
Gastos acumulados por pagar	24,981	-
Total pasivos corrientes	858,547	333,369
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social (Nota D)	1,310,000	1,310,000
Superávit por valuación (Nota E)	1,190,957	1,190,957
Total patrimonio de los accionistas	2,500,957	2,500,957
	3,359,504	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
(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2005	2004
Capital social		
Saldo inicial y final	1,310,000	1,310,000
Superávit por valuación		
Saldo inicial y final	1,190,957	1,190,957
Total patrimonio de los accionistas	2,500,957	2,500,957

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

Altos del Parque Alparque S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2005	2004
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	16,499	23,208
Efectivo pagado a proveedores	525,178	258,369
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	541,677	281,577
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por aumento de otros activos	(516,388)	(280,711)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(516,388)	(280,711)
Aumento neto de efectivo	25,289	866
Efectivo al inicio del año	866	-
Efectivo al final del año	26,155	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 2005 y 2004 la Compañía se encuentra en etapa preoperativa, a esta fecha están desarrollando la construcción 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 evaluador 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 2005 y 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

(Expresadas en dólares)

A. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2005	2004
Impuestos anticipados	4	3
Anticipo a proveedores	500	-
Otras	1,275	18,275
	1,779	18,278

Durante el año 2005 y 2004, la Compañía no ha realizado provisión para cuentas incobrables.

B. Otros activos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2005	2004
Obras en curso (1)	3,331,570	2,815,182
	3,331,570	2,815,182

- (1) Este rubro incluye 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:

	2005	2004
Costo ajustado:		
Saldo inicial	2,815,182	1,343,514
Adiciones	516,388	280,711
Avalúo terreno (Nota E) (1)	-	1,190,957
Saldo final	3,331,570	2,815,182

Altos del Parque Alparque S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas 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:

Diciembre 31,	2005	2004
Proveedores del país	54,071	32,460
Compañías relacionadas (Nota F)	699,991	300,454
Retenciones en la fuente e IVA	1,184	455
Anticipos de clientes	78,320	-
	833,566	333,369

D. Capital social

Al 31 de diciembre de 2005 y 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

(Expresadas en dólares)

F. Transacciones con compañías relacionadas

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2005	2004
Cuentas por pagar: (Nota C)		
Inversiones Aries S.A.	31	454
Inmodiursa S.A. (1)	349,960	150,000
Alton Corporation (1)	350,000	150,000
	699,991	300,454

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

G. Precios de transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No.2430, del Suplemento del Registro Oficial No.494, del 31 de diciembre de 2004, se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento, en la forma y con el contenido que establezca el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en los artículos del Suplemento.

Al respecto la Directora del Servicio de Rentas Internas con fecha diciembre 30 del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el Registro Oficial No.188 del 16 de enero de 2006, en la cual se establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a 300,000, deben presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencia en los plazos determinados en Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Altos del Parque Alparque S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

H. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2005 y la fecha de preparación de nuestro informe (Marzo 10 de 2006) no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
