

## ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

#### 1. OPERACIONES

Mediante escritura pública de fecha 30 de abril de 2003, e inscrita en el registro mercantil el 11 de agosto de 2003 se creó la compañía ALPARQUE como fruto de la escisión de la compañía Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y con un capital de US\$1.310.000. El 3 de abril de 2006 se resolvió aumentar el capital a la suma de US\$1.190.000 con lo cual el capital de la compañía ascendió a US\$ 2.500.000. Este aumento se lo realizó con los valores provenientes de la cuenta revalorización de activos.

El bien adjudicado por esta escisión constituye un lote de terreno ubicado en la Av. Mariana de Jesús con una superficie de 16.679m<sup>2</sup>, donde se llevará a cabo un proyecto.

El objeto social de la compañía es la construcción, reconstrucción reparación y decoración de interiores de toda clase de obras civiles sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales centros comerciales etc.

##### **Proyecto:**

La compañía desarrolló un proyecto en el terreno de su propiedad que constaba de 8 torres, 6 de las cuales correspondían a soluciones habitacionales y los dos restantes a consultorios y oficinas.

Se llegaron a construir y vender 4 torres, los 4 restantes no han podido concluirse.

Debido a esta razón en el año 2012, la junta de accionistas y por escritura de fecha 2 de abril de 2012, y mediante Resolución No. SCV:DRASD.SAS.14002745 del 11 de Julio del 2014 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la compañía Altos del Parque procedió con la escisión de la compañía, donde Altos del Parque ALPARQUE S.A., continuará con su actividad y creándose las compañías URBANALTO C.A. SUMMITCORP S.A.

Durante los años 2016 y 2015, la compañía no presenta actividad relacionada con su objeto social. De acuerdo con los administradores de la compañía, se espera legalizar la transferencia de dominio del proyecto (terreno y planos de construcción) a las compañías resultantes de la escisión. Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la compañía continúa siendo la dueña del terreno y construcciones, sin embargo, no realiza ninguna actividad, por lo que se considera que la compañía no es una empresa en marcha.

#### 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las normas internacionales de información financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan en estos estados financieros.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD  
(continuación)**

**Bases de preparación (declaración de cumplimiento)**

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

**Unidad monetaria**

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

**3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

**Instrumentos financieros**

**Activos financieros**

**Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según las categorías definidas en la NIC 39.

**Reconocimiento y medición inicial**

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de estas categorías aplicables a la Compañía se describen a continuación:

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

#### **Medición posterior**

##### **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

##### **Baja en cuentas**

Un activo financiero o, de corresponder, parte de un activo financiero o partes de un grupo de activos financieros similares, se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo.
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se hayan transferido el control sobre el mismo.

##### **Deterioro del valor de los activos financieros**

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

**3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

La evidencia de un deterioro del valor podrá incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

**Deterioro de activos financieros contabilizados al costo amortizado**

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos.

Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor.

Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva. Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como costo financiero en el estado de resultados.

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

#### Pasivos financieros

##### Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

##### Reconocimiento y medición inicial

La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, en donde los costos de transacción directamente atribuibles, forman parte del costo inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: (i) pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

##### Medición posterior

##### Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

##### Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existe es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata de una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

#### Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponden al efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y fondos de inversión a la vista que se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

#### Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar con compañías relacionadas, si bien su antigüedad en ocasiones supera este plazo, no se provisionan debido a que existe un acuerdo de pago.

#### Activos Fijos

Los activos fijos se registran al costo de adquisición y /o costo revalorizado, determinado por valuaciones internas, menos el valor neto de depreciación acumulada y/o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. Todas las reparaciones y costos de mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren.

Todos los activos capitalizados se depreciarán usando el método de línea recta sobre su vida útil estimada, sin valor residual o de salvamento. A continuación se detalla las categorías de activos y su vida útil asignada.

Muebles y enseres y equipo de oficina	10 años
---------------------------------------	---------

Un activo fijo se da de baja de su eventual disposición cuando no hay beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Cualquier pérdida o ganancia surgida al dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el importe en libros del activo) se incluye en la cuenta de resultados.

**3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

**Política para Deterioro**

Con el propósito de controlar el deterioro de los activos, la compañía efectúa un inventario físico total de los mismos, para evidenciar algún indicio de deterioro. El estado de los activos que se evidencie en el listado se determinará con los siguientes parámetros:

- 1.- Regular
- 2.- Bueno
- 3.- Muy bueno
- 4.- Excelente

**Obligaciones por beneficios post empleo**

Los beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas, se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

**Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Las provisiones se revisan a cada fecha de cierre del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen provisiones que registrarse por este concepto.

## ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros (continuación)

#### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

##### **Participación a trabajadores en las utilidades**

La participación a trabajadores se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

##### **Impuesto a la renta corriente y diferido**

El impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias deducibles; en la medida en que sea probable que la compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporales deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, que en este caso son 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente.

##### **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Los otros ingresos operacionales correspondientes a ingresos no operacionales son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

#### Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

#### Uso de estimaciones

Las principales hipótesis asumidas y otros parámetros relevantes de incertidumbre a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el futuro son:

a) Provisiones.- debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

### 4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

#### • Estimaciones y suposiciones

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ellos ocurren.

**4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)**

• **Vida útil de Propiedad, muebles y equipo**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

• **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

• **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

• **Provisiones**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

## ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros (continuación)

#### 5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las Normas Internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros. En este sentido, se indican las Normas emitidas que la Compañía posiblemente aplicará en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, si es que les son aplicables.

NIC 7 iniciativa de revelación, enmiendas a la NIC 7	1 de enero de 2017
NIC 12 reconocimiento de actos por impuesto diferido sobre pérdidas no realizadas – enmiendas a la NIC 12	1 de enero de 2017
NIIF 12 revelación de intereses en otras entidades – aclaración del alcance de los requerimientos de revelación en NIIF 12	1 de enero de 2017
NIIF 15 – ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 – instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 2 – clasificación y medición de transacciones en pagos basados por acciones – enmiendas a la NIIF 2	1 de enero de 2018
Aplicando NIIF 9 instrumentos financieros con NIIF 4	1 de enero de 2018
contratos de seguros – enmiendas a las NIIF 4	
Transferencias de propiedades de inversión – enmiendas a las NIC 40	1 de enero de 2018
CNIIF interpretación 22 – transacciones en moneda extranjera y consideraciones de anticipo	1 de enero de 2018
NIIF 1 – primera adopción de NIIF – eliminación de la excepción a corto plazo en primera adopción	1 de enero de 2018
NIC 28 – inversiones en asociadas y Joint Ventures – aclaración que medición de participadas al valor justo a través de ganancia o pérdida es una decisión de inversión por inversión	1 de enero de 2018
NIIF 16 arrendamientos	1 de enero de 2018

(Espacio en blanco)

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados financieros (continuación)

**6. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja Chica	71	71
Banco Internacional	189	189
Banco Pichincha	803	45,257
	<b>1,063</b>	<b>45,517</b>

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales; los fondos son de libre disponibilidad. Así también la caja constituye fondos destinados para adquisiciones menores que son mantenidos en la Compañía.

**7. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Anticipo Proveedores	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	10
Clientes comerciales locales (a)	18,189	18,189
	<b>18,189</b>	<b>18,199</b>

(a) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a clientes de los departamentos vendidos, de las torres construidas por la Compañía. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 estas cuentas se encuentran vencidas y presentan una antigüedad mayor a los 365 días.

## ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros (continuación)

#### 8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los impuestos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Anticipo de Impuesto a la Renta	67,589	126,846
	<u>67,589</u>	<u>126,846</u>

La Compañía tenía registrado como impuestos anticipados los rubros cancelados como anticipo de Impuesto a la Renta de 2008, 2009 y 2016.

#### 9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los Inventarios se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Obras en construcción	1,611,956	1,611,956
Obras terminadas	54,118	54,118
Materiales o bienes para la construcción	338,434	338,434
Valor neto	<u>2,004,508</u>	<u>2,004,508</u>

Los inventarios corresponden a los terrenos no construidos y a pequeñas construcciones realizadas en dichos terrenos.

#### 10. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los activos fijos corresponden a un televisor pantalla plana adquirido por la Compañía desde mayo de 2008.

#### 11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 documentos y cuentas por cobrar no corrientes representan cuentas por cobrar a la compañía Inmodiursa S.A.

ALTOS DEL PARQUE AL PARQUE S.A.

Notas a los Estados financieros (continuación)

**12. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores comerciales	201,898	190,103
Anticipo clientes	79,856	79,856
	<u>281,754</u>	<u>269,959</u>

**13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Retenciones por pagar	8	-
15% participación	2,868	2,868
	<u>2,876</u>	<u>2,868</u>

**14. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los acreedores accionistas se formaban de la siguiente manera:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Relacionadas Locales	84,000	84,092
Relacionadas del Exterior	64,600	64,600
	<u>148,600</u>	<u>148,692</u>

Corresponde a dineros entregados por Madirt Cia. Ltda, Rivadenerira Traversari Diego Ivan e Inmodiursa -Eurocenter centro de Negocios Quito, para el desarrollo de las actividades de Altos del Parque.

## ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros (continuación)

#### 15. OTRAS PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por pagar no corrientes se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
	<i>(U.S. Dólares)</i>	
Otras Provisiones	57,493	57,493
	<u>57,493</u>	<u>57,493</u>

#### 16. PATRIMONIO

##### a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social estaba constituido por 2,500,000 participaciones con un valor nominal de 1 cada una, se encuentran totalmente pagadas.

##### b) Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

##### c) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Ajustes primera adopción", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

(Espacio en blanco)

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados financieros (continuación)

17. GASTOS GENERALES

Durante los años 2016 y 2015 los gastos generales Quito se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios	4,208	4,886
Asesorías	-	3,763
Mantenimiento y adecuación	1,757	65,307
Seguros	7,626	24,368
Impuestos funcionamiento	25,540	6,901
Impuestos Municipales y prediales	-	35,406
Otros	577	69
	<u>39,708</u>	<u>140,700</u>

18. GASTOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos no operacionales se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Intereses financieros	-	-
Gastos bancarios	788	8
Otros	520	68
	<u>1,308</u>	<u>76</u>

(Espacio en blanco)

## ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros (continuación)

#### 19. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

##### a) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A. incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en transacciones no habituales y/o relevantes.

##### b) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

La gerencia clave son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad.

#### 20. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

- a) Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

	Al 31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuesto a la renta corriente	11,729	-
Impuesto a la renta diferido	-	-
<b>Total gasto por impuesto a la renta del año</b>	<b>11,729</b>	<b>-</b>

##### Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.

##### (a) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

## ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros (continuación)

#### 20. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

##### (b) Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2016 y 2015 es del 22%.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con la normariva tributaria vigente, en el evento de que el anticipo de impuesto a la renta sea mayor que el impuesto a la renta causado o este impuesto a la renta causado no existiera, el anticipo de impuesto a la renta constituye impuesto a la renta mínimo.

##### (c) Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

##### (d) Anticipo de Impuesto a la Renta

El anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

##### (e) Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos que fueron determinados en dicho Código es el siguiente:

##### • Tasa de impuesto a la renta

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

## ALIOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros (continuación)

#### 20. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

- **Cálculo del impuesto a la renta**

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.

- **Pago del impuesto a la renta y su anticipo**

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.

## ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros (continuación)

#### 20. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

- **Retención en la fuente del impuesto a la renta**

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

#### **LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:**

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

**LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016: (continuación)**

Remuneración USD		Tarifa mensual	Equivalente en días de remuneración	Número de meses de contribución
Mayor o igual a	Menor a			
1,000	2,000	3,33%	1	1
2,000	3,000	3,33%	1	2
3,000	4,000	3,33%	1	3
4,000	5,000	3,33%	1	4
5,000	7,500	3,33%	1	5
7,500	12,000	3,33%	1	6
12,000	20,000	3,33%	1	7
20,000	En adelante	3,33%	1	8

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y del 0.90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

## ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

### Notas a los Estados financieros (continuación)

#### **LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016: (continuación)**

Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento

Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el periodo de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

#### **RESOLUCIÓN NAC-DGERCGC17-00000121**

Con fecha 15 de febrero de 2017 se emitió la resolución NAC-DGERCGC17-00000121 del Servicio de Rentas Internas el cual establece las condiciones para la devolución del excedente de anticipo de impuesto a la renta pagado con cargo al periodo 2016, estableciendo el Tipo impositivo efectivo (TIE) para sociedades en 1.7% y para personas naturales obligadas a llevar contabilidad en 1.2%.

#### **21. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS**

Al 31 de diciembre de 2016 no se han determinado provisión contingente, remediación ambiental u otros, debido a que de la evaluación realizada no existen probabilidades de que ocurran eventos que puedan ocasionar desembolsos por contingencias.

#### **22. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO**

Debido a que la Compañía ha decidido escindirse, el análisis del micro entorno no ha sido realizado. El sector de la construcción se ha reactivado en este último año, como resultado de nuevas políticas adoptadas por el gobierno. La compañía analizará las posibilidades de continuar con su actividad, una vez que hayan solucionado la distribución de los bienes y capitales.

##### **A. Competencia**

Existen muchos edificios en construcción y en áreas y sectores muy atractivos. La compañía cuenta con un inmueble en una buena ubicación.

ALTOS DEL PARQUE ALPARQUE S.A.

Notas a los Estados financieros (continuación)

**23. EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde el 31 de diciembre de 2016 hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.

---