



**ALOAGPARK S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

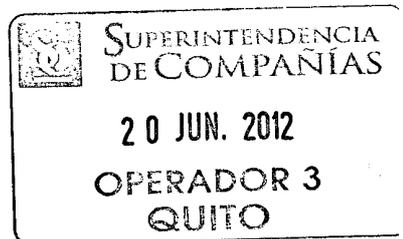
Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

Aloagpark S.A.

Quito, 15 de junio del 2012

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Aloagpark S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 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 de la Compañía por los estados financieros*

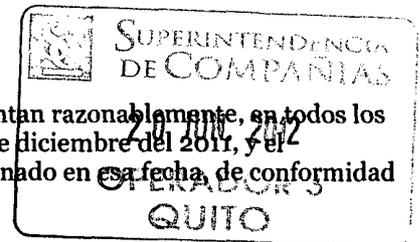
2. La Administración de Aloagpark S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres 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 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 entidad. 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 de auditoría.

### *Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Aloagpark S.A. al 31 de diciembre del 2011, 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).





Aloagpark S.A.  
Quito, 15 de junio del 2012

- 5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que en el 2011, adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyos efectos se detallan en la Nota 4. Las cifras del 2010 fueron reestructuradas para efectos comparativos.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

*Carlos R. Cruz*

Carlos R. Cruz  
Representante Legal  
No. de Licencia Profesional: 25984

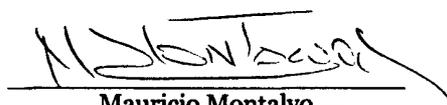
 SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
20 JUN. 2012  
OPERADOR 3  
QUITO

**ALOAGPARK S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciem bre del 2011</b>	<b>Al 31 de diciem bre del 2010</b>	<b>Al 1 de enero del 2010</b>
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	119,071	28,416	90,079
Cuentas por cobrar comerciales		-	45,420	1,531
Anticipo a proveedores		5,011	54,480	42,806
<b>Total activos corrientes</b>		<b>124,082</b>	<b>128,316</b>	<b>134,416</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Impuestos por recuperar	8	485,868	555,551	555,482
Activos fijos	9	16,880	19,032	21,222
Propiedades de inversión	10	8,643,353	8,677,833	8,584,883
Impuesto a la renta diferido	13	-	-	7,832
Otros activos		16,893	-	2,270
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>9,162,994</b>	<b>9,252,416</b>	<b>9,171,689</b>
<b>Total activos</b>		<b>9,287,076</b>	<b>9,380,732</b>	<b>9,306,105</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

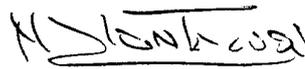
  
Mauricio Montalvo  
Gerente General  
José Vaca  
Contador

**ALOAGPARK S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>	<b>Al 31 de diciembre del 2010</b>	<b>Al 1 de enero del 2010</b>
<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	43,859	28,571	39,683
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	333,500	318,798	282,725
Impuestos por pagar		1,145	1,708	15,210
Provisiones	14	67,319	34,960	389
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>445,823</b>	<b>384,037</b>	<b>338,007</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	3,388,738	3,845,274	4,160,432
Beneficios a empleados	14	758	302	-
Impuesto a la renta diferido	13	21,879	3,596	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3,411,375</b>	<b>3,849,172</b>	<b>4,160,432</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>3,857,198</b>	<b>4,233,209</b>	<b>4,498,439</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital social		800	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones		277,894	277,894	277,894
Reservas		3,492	3,492	3,492
Resultados acumulados		5,147,692	4,865,337	4,525,480
<b>Total patrimonio</b>		<b>5,429,878</b>	<b>5,147,523</b>	<b>4,807,666</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>9,287,076</b>	<b>9,380,732</b>	<b>9,306,105</b>

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



Mauricio Montalvo  
Gerente General



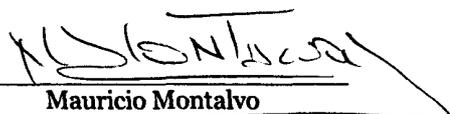
José Vaca  
Contador

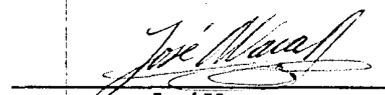
**ALOAGPARK S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por servicios		1,138,753	1,152,452
Depreciación de propiedades de inversión	10	(83,689)	(82,951)
Utilidad bruta		<u>1,055,064</u>	<u>1,069,501</u>
Gastos de operación	17	(316,553)	(249,884)
Utilidad operacional		<u>738,511</u>	<u>819,617</u>
(Gastos) ingresos financieros, neto			
Gasto interés	11	(357,706)	(459,703)
Interés ganado		57	29,469
		<u>(357,649)</u>	<u>(430,234)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		380,862	389,383
Impuesto a la renta	13	(98,507)	(49,526)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>282,355</u>	<u>339,857</u>

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

  
Mauricio Montalvo  
Gerente General

  
José Vaca  
Contador

**ALOAGPARK S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados acumulados		Total	
				Reserva de capital	Por aplicación inicial de NIIF		Resultados
Saldos al 1 de enero de 2010	800	277,894	3,492	1,036	27,594	4,496,750	4,807,666
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	339,857	339,857
Transferencia de efectos de adopción NIIF sobre los resultados de 2010	-	-	-	-	80,459	(80,459)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	800	277,894	3,492	1,036	208,053	4,656,148	5,147,523
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	282,355	282,355
Saldos al 31 de diciembre de 2011	800	277,894	3,492	1,036	208,053	4,938,503	5,429,878

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

  
Mauricio Montalvo  
Gerente General

  
José Vaca  
Contador

**ALOAGPARK S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2011	2010
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales:</b>			
Utilidad antes de impuesto a la renta		380,862	389,383
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de activos fijos	9	2,152	2,190
Depreciación de propiedades de inversión	10	83,689	82,951
Provisión participación trabajadores	13	67,211	34,852
Provisión por jubilación patronal y desahucio	14	456	302
		<u>534,370</u>	<u>509,678</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar comerciales		45,420	(43,889)
Anticipo de proveedores		49,469	(11,674)
Impuestos por recuperar		69,683	(69)
Otros activos		(16,893)	2,270
Proveedores y otras cuentas por pagar		15,288	(11,112)
Impuestos por pagar		(80,787)	(36,391)
Impuesto a la renta pagado		-	(15,209)
Provisiones		(34,852)	(281)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>581,698</u>	<u>393,323</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de propiedades de inversión	10	(49,209)	(175,901)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(49,209)</u>	<u>(175,901)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Préstamo accionista		(84,128)	180,618
Pago de intereses		(357,706)	(459,703)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(441,834)</u>	<u>(279,085)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo		90,655	(61,663)
Efectivo al inicio del año		<u>28,416</u>	<u>90,079</u>
Efectivo al final del año		<u>119,071</u>	<u>28,416</u>

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



Mauricio Montalvo  
Gerente General



José Vaca  
Contador

## **ALOAGPARK S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

##### **1.1 Constitución y operaciones**

La Compañía fue constituida como Inmobiliaria Inmofranc S.A. el 6 de abril del 1999, con el objeto de desarrollar proyectos relacionados con el sector inmobiliario. El 4 de agosto del 2006, mediante resolución No. 06.QIJ. 2771 la Superintendencia de Compañías autorizó el cambio de denominación a Aloagpark S.A. La Compañía es subsidiaria de Yanbal Ecuador S.A. (Controladora), entidad ecuatoriana que posee el 99.88% de su capital social.

En la actualidad Aloagpark S.A. se dedica al arriendo de las bodegas de su propiedad, mediante la firma de contratos de concesión con plazos de hasta cinco años. Los ingresos por dichas concesiones constituyen la totalidad de sus ingresos operacionales a la fecha.

##### **1.2 Primeros estados financieros con arreglo a NIIF**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, que corresponden a los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), han sido emitidos con la autorización del Gerente General el 30 de marzo del 2012 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación de estados financieros -**

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad ("NEC"). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio 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 3 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.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 12	Enmienda. Impuesto a las ganancias	1 de enero del 2012
NIC 1	Enmienda. Presentación de otros resultados integrales	1 de julio del 2012
NIC 19	Enmienda. Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Estados financieros consolidados y separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Enmienda. Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	1 de enero del 2013
NIF 10	Enmienda. Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIF 11	Enmienda. Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIF 12	Revelaciones por acuerdo conjuntos	1 de enero del 2013
NIF 13	Mediciones a valor razonable	1 de enero del 2013
NIF 9	Enmienda. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2015

La Administración está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de estos pronunciamientos.

**2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -**

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 moneda de presentación de la Compañía.

**2.3 Efectivo -**

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales de libre disponibilidad.

**2.4 Activos y pasivos financieros -**

**2.4.1 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. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010, la Compañía mantuvo activos financieros solamente en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales. 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 los proveedores, documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

**Reconocimiento -**

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 compromete 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. 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 la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por el arrendamiento de bodegas en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 90 días.

(b) *Otros pasivos financieros*

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) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

- (ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el largo plazo. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratadas a las tasas del mercado al cual tiene acceso de financiamiento la Compañía. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos interés, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, como parte de cuentas por pagar a compañías relacionadas.

**2.4.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los mismos. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

**2.4.4 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 se han liquidado.

**2.5 Activos fijos -**

Los activos fijos son registrados al costo histórico, 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 posteriores a la compra o adquisición sólo 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 resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes sin considerar valor residual, debido a que la Administración considera que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Debido al tipo de operaciones de la Compañía, no se han identificado componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinaria, equipo y muebles	10
Equipo de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**2.6 Propiedades de inversión -**

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, 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 posteriores a la compra o adquisición sólo 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 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. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

Arrendamiento de bodegas

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con las bodegas en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

La Compañía registra como activo corriente, dentro del rubro "Cuentas por cobrar comerciales", el valor correspondiente a las cuotas devengadas, en base a lo establecido en el contrato de arrendamiento de cada uno de sus clientes.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de las bodegas, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de las bodegas se calcula con base en lo antes descrito.

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

**2.7 Deterioro de activos no financieros -**

Los activos sujetos a depreciación 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 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

**2.8 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.
- (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.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

**2.10 Beneficios a los empleados**

(a) *Beneficios de corto plazo*

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) *Beneficios de largo plazo*

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal y desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, a flujos descontados.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

**2.11 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.

**2.12 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus instalaciones el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

## **ALOAGPARK S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador.

#### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la administración 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 basados 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) *Vida útil de activos fijos y 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 evalúan al cierre de cada año.

(b) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

#### **4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

##### **4.1 Base de la transición a las NIIF**

###### **Aplicación de NIIF 1 -**

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Aloagpark S.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012; sin embargo, para el caso de la Compañía por ser una subsidiaria de Yanbal Ecuador S.A., entidad para la cual las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros bajo las mencionadas normas a partir de la misma fecha que su Controladora, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## ALOAGPARK S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Expresados en dólares estadounidenses)

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1 – “Adopción por primera vez”, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y se han considerado de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

#### 4.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

La siguiente exención a la aplicación retroactiva fue utilizada por la Compañía:

##### Corrección de vidas útiles de sus propiedades de inversión

Para efectos de mostrar el valor de sus propiedades de inversión, a su costo histórico de adquisición depreciado utilizando vidas útiles económicas, la Compañía aplicó la vida útil estimada por peritos independientes a la fecha de transición y recalculó la depreciación acumulada desde la fecha de adquisición de cada activo hasta el momento de transición a NIIF.

#### 4.3 Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010.

##### 4.3.1 Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2010</u>	<u>Al 1 de enero del 2010</u>
Total patrimonio según NEC		4,939,470	4,780,072
Propiedades de inversión	(a)	192,082	20,685
Impuesto a la renta diferido	(b)	(11,428)	7,832
Otros menores		(195)	(923)
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2010		27,594	27,594
Efecto de las NIIF en el año 2010		180,459	-
Total patrimonio según NIIF		<u>5,147,523</u>	<u>4,807,666</u>

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**4.3.2 Conciliación del estado de resultados**

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>Por el año terminado el</u> <u>31 de diciembre del 2010</u>
Utilidad neta según NEC		159,398
Propiedades de inversión	(a)	192,082
Impuesto a la renta diferido	(b)	(11,428)
Otros menores		(195)
Efecto de la transición a las NIIF		180,459
Utilidad neta según NIIF		<u>339,857</u>

*(a) Propiedades de inversión*

Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía al 1 de enero del 2010 revisó y homologó la estimación de vidas útiles de Propiedades de inversión a nivel de componentes individuales con base en estudios técnicos practicados por especialistas independientes; para lo cual recalculó la depreciación acumulada desde la adquisición del activo hasta la fecha de transición.

La aplicación de los conceptos antes señalados generó un incremento del patrimonio al 1 de enero del 2010 de aproximadamente US\$20,600, así también se incrementaron los resultados del 2010 en aproximadamente US\$192,082, por un menor cargo de depreciación de las propiedades de inversión.

*(b) Impuestos diferidos*

El ajuste conciliatorio del Impuesto a la renta diferido consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía.

La variación de las diferencias temporales entre las bases tributarias y NIIF generaron un reconocimiento por impuesto a la renta diferido pasivo de US\$7,832 al momento de la transición y un cargo a los resultados del 2010 de US\$11,428 relacionado fundamentalmente con la homologación de vidas útiles de las propiedades de inversión.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

**5. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

**5.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), 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.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por Yanbal Ecuador S.A.

(a) *Riesgos de mercado (concentración)*

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de sus bodegas con todos sus clientes, el riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió el 4 de enero del 2010 un contrato de mutuo bajo el cual la Compañía otorga la concesión comercial de sus bodegas por un período de 5 años. Dicho contrato espera ser renovado por un período similar de tiempo.

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración de la Compañía han definido que los pagos de valores mensuales de concesión de las bodegas se realicen por adelantado, por lo tanto no tiene riesgos significativos de crédito.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**(c) Riesgo de liquidez**

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

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.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
<b>Año 2011</b>					
Proveedores y otras cuentas por pagar	43,859	-	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas	57,170	285,843	343,011	686,022	4,033,303
	<u>101,029</u>	<u>285,843</u>	<u>343,011</u>	<u>686,022</u>	<u>4,033,303</u>
<b>Año 2010</b>					
Proveedores y otras cuentas por pagar	28,571	-	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas	57,169	285,843	343,011	686,022	4,859,325
	<u>85,740</u>	<u>285,843</u>	<u>343,011</u>	<u>686,022</u>	<u>4,859,325</u>

**5.2 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, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. El apalancamiento de la Compañía se basa netamente en fondos de Yanbal Ecuador S.A., a través de su patrimonio y préstamos.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros -**

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

	<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2010</u>		<u>Al 1 de enero del 2010</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>						
Efectivo	119,071	-	28,416	-	90,079	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>						
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	45,420	-	1,531	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>119,071</u>	<u>-</u>	<u>73,836</u>	<u>-</u>	<u>91,610</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>						
Proveedores y otras cuentas por pagar	43,859	-	28,571	-	39,683	-
Cuentas por pagar a compañías	333,500	3,388,738	318,798	3,845,274	282,725	4,160,432
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>377,359</u>	<u>3,388,738</u>	<u>347,369</u>	<u>3,845,274</u>	<u>322,408</u>	<u>4,160,432</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros -**

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Efectivo en caja	50	100	81
Bancos nacionales	<u>119,021</u>	<u>28,316</u>	<u>89,998</u>
	<u>119,071</u>	<u>28,416</u>	<u>90,079</u>

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Composición:

	Al 31 de diciembre del		1 de enero del
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Impuesto al valor agregado (1)	332,421	429,799	530,418
Retenciones de impuesto a la renta (2)	91,012	91,012	16,430
Retenciones de impuesto al valor agregado	53,801	26,106	-
Impuesto a la renta	8,634	8,634	8,634
	<u>485,868</u>	<u>555,551</u>	<u>555,482</u>

- (1) Corresponde al saldo del Impuesto al valor agregado (IVA) generado en las compras locales de bienes y servicios adquiridos para actividades de operación. La Administración de la Compañía informa que compensará estos valores con el IVA generado por los ingresos tarifa 12%.
- (2) Corresponde principalmente a los remanentes de retenciones de impuestos aplicadas en la determinación del Impuesto a la renta de los años 2011 y 2010.

**9. ACTIVOS FIJOS**

Los activos fijos se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Maquinaria, equipo y muebles</u>	<u>Equipo de cómputación</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2010</b>			
Costo	21,971	4,093	26,064
Depreciación acumulada	(786)	(4,056)	(4,842)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	<u>21,185</u>	<u>37</u>	<u>21,222</u>
<b>Movimiento 2010</b>			
Depreciación	(2,153)	(37)	(2,190)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>19,032</u>	<u>-</u>	<u>19,032</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2010</b>			
Costo	21,971	4,093	26,064
Depreciación acumulada	(2,939)	(4,093)	(7,032)
Valor en libros	<u>19,032</u>	<u>-</u>	<u>19,032</u>
<b>Movimiento 2011</b>			
Depreciación	(2,152)	-	(2,152)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>16,880</u>	<u>-</u>	<u>16,880</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>			
Costo	21,971	4,093	26,064
Depreciación acumulada	(5,091)	(4,093)	(9,184)
Valor en libros	<u>16,880</u>	<u>-</u>	<u>16,880</u>

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2011, 2010 y 1 de enero del 2010 la Compañía no mantiene activos fijos entregados en garantía.

**10. PROPIEDADES DE INVERSION**

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Edificios (1)</u>	<u>Terrenos (2)</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2010</b>			
Costo	5,494,609	3,195,640	8,690,249
Depreciación acumulada	(105,366)	-	(105,366)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	<u>5,389,243</u>	<u>3,195,640</u>	<u>8,584,883</u>
<b>Movimiento 2010</b>			
Adiciones	20,532	155,369	175,901
Depreciación	(82,951)	-	(82,951)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>5,326,824</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,677,833</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2010</b>			
Costo	5,515,141	3,351,009	8,866,150
Depreciación acumulada	(188,317)	-	(188,317)
Valor en libros	<u>5,326,824</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,677,833</u>
<b>Movimiento 2011</b>			
Adiciones	49,209	-	49,209
Depreciación	(83,689)	-	(83,689)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>5,292,344</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,643,353</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>			
Costo	5,564,350	3,351,009	8,915,359
Depreciación acumulada	(272,006)	-	(272,006)
Valor en libros	<u>5,292,344</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,643,353</u>

(1) Comprenden bodegas utilizadas para la concesión de espacios físicos a distintas compañías.

La Compañía, en años anteriores, construyó bodegas e instalaciones adicionales por US\$3,999,093, que corresponden a 10,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. Estas instalaciones se destinaron al centro de distribución de los inventarios que comercializa Yanbal Ecuador S.A. y fueron activadas una vez estuvieron listas para su utilización. Ve además Nota 12.

Los costos y gastos incluidos en las construcciones realizadas cuentan con toda la documentación soporte correspondiente y fueron aprobados para su compra y desembolso respectivo por parte de la Administración de la Compañía y de Yanbal Ecuador S.A.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2011**

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde a un terreno de 145,000 m<sup>2</sup> aproximadamente ubicado en el sector Aloag, parroquia de Machachi del Cantón Mejía. En dicho terreno se realizó la construcción de las instalaciones arriba descritas.

Mediante escritura pública celebrada el 20 de mayo del 2010, la Compañía formalizó la adquisición de un lote de terreno adicional ubicado cerca de sus instalaciones por US\$155,369 (14,125 m<sup>2</sup> aproximadamente).

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 no existen propiedades y equipos con gravámenes o entregados en garantía.

**11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero
	2011	2010	del 2010
Proveedores	17,625	-	39,416
Otras cuentas por pagar	26,234	28,571	267
	<u>43,859</u>	<u>28,571</u>	<u>39,683</u>

**12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010 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**

Corto plazo	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero
			2011	2010	del 2010
Yanbal Ecuador S.A. (1)	Controladora	Financiera	<u>333,500</u>	<u>318,798</u>	<u>282,725</u>
<b>Largo plazo</b>					
Yanbal Ecuador S.A. (1)	Controladora	Financiera	<u>3,388,738</u>	<u>3,845,274</u>	<u>4,160,432</u>

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

**(b) Transacciones**

Sociedad	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero
			2011	2010	del 2010
Créditos recibidos					
Yanbal Ecuador S.A. (1)	Controladora	Financiera	-	-	4,443,157
Arriendos cobrados					
Yanbal Ecuador S.A. (2)	Controladora	Comercial	1,020,903	928,959	40,131

- (1) Comprende una operación de crédito otorgada por US\$4,450,000, para la construcción de nuevas instalaciones que están siendo utilizadas como centro de distribución de los inventarios que comercializa Yanbal Ecuador S.A. Dicho crédito fue formalizado mediante la suscripción de un contrato de mutuo entre las partes el 4 de enero del 2010, a 10 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95% anual. A partir del 10 de Abril del 2010, fue formalizada la suscripción de un contrato de mutuo entre las partes, a 5 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95%. El 11 de enero del 2011 la deuda fue reestructurada mediante la suscripción de un contrato de crédito mutuo por USD\$4,027,275, a 9 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95%.

Durante el 2011 Yanbal Ecuador S.A. cobró de esta operación US\$305,039 y US\$357,706 de capital e intereses respectivamente (2010: US\$279,085 y US\$459,703, respectivamente).

- (2) El 4 de enero del 2010 se firmó un contrato de mutuo bajo el cual la Compañía otorga la concesión comercial a Yanbal Ecuador S.A. de un área total de 32,865.45 m2 (incluido construcciones, terrenos y facilidades), por el período de 5 años y un canon mensual de US\$64,845 por arrendamiento y US\$9,860 mensuales por el concepto de servicio generales.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

**(c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia -**

La Administración clave de la Compañía incluye la Gerencia General. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

Detalle	2011	2010
Sueldos y salarios	6,000	7,020
Honorarios administradores	18,800	8,588
	24,800	15,608

No se han pagado beneficios por terminación del personal clave de la gerencia.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**13. IMPUESTO A LA RENTA**

**(a) Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2009 al 2011 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

**(b) Impuesto a la renta**

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta corriente:	80,224	38,098
Impuesto a la renta diferido: Generación de impuesto por diferencias temporales (1)	<u>18,283</u>	<u>11,428</u>
	<u>98,507</u>	<u>49,526</u>

(1) Originado principalmente por las diferencias temporales generadas por la homologación de vidas útiles de las propiedades de inversión. (ver Nota 4).

**(c) Conciliación contable del impuesto a la renta corriente -**

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	
Utilidad antes del impuesto a la renta y participación trabajadores	<u>448,073</u>	<u>232,348</u>	(1)
Menos - Participación a Trabajadores	<u>(67,211)</u>	<u>(34,852)</u>	
	380,862	197,496	
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	<u>(82,223)</u>	<u>(50,797)</u>	
Más: Gastos no deducibles	<u>35,629</u>	<u>5,694</u>	
Base tributaria	334,268	152,393	
Tasa impositiva	24%	25%	
Impuesto a la renta causado	<u>80,224</u>	<u>38,098</u>	
Menos: Anticipo de impuesto a la renta	-	(31,652)	
Menos: Retenciones en la fuente del año	<u>(80,074)</u>	<u>(81,028)</u>	
Impuesto a la renta por pagar (por recuperar)	<u>150</u>	<u>(74,582)</u>	(2)

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2011**

(Expresados en dólares estadounidenses)

(1) Base según Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.

(2) Incluido en el rubro Impuestos por recuperar.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente, a partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y, comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el 2011, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al SRI la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

Durante los años 2011 y 2010 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 24% (2010: 25%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente un punto porcentual iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

**(d) Amortización de pérdidas acumuladas -**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria de un año puede compensarse con las utilidades tributarias que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades tributarias obtenidas. Durante el año terminado al 31 de diciembre del 2011 la Compañía dedujo de la base imponible US\$82,200 aproximadamente correspondientes a la amortización de pérdidas fiscales acumuladas, por lo que la provisión para impuesto a la renta del año se redujo en US\$19,700 aproximadamente. Al cierre del año 2011 la Compañía no mantiene saldos por pérdidas tributarias acumuladas que puedan compensarse con las utilidades tributarias futuras. Al 31 de diciembre del 2010 mantuvo pérdidas tributarias acumuladas por aproximadamente a US\$101,000.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

**(e) Impuesto a la renta diferido -**

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
<b>Impuestos diferidos activos:</b>			
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	87	-	20,556
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	-	20,556	12,699
<b>Impuestos diferidos pasivos:</b>			
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	(20,695)	(22,881)	(24,152)
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	(1,271)	(1,271)	(1,271)
	<u>(21,879)</u>	<u>(3,596)</u>	<u>7,832</u>

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

	<u>US\$</u>
Al 1 de enero de 2010	7,832
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(11,428)</u>
Al 31 de diciembre del 2010	(3,596)
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(18,283)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	<u>(21,879)</u>

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

	<u>Por propiedades de inversión</u>	<u>Por amortización de pérdidas tributarias</u>	<u>Otros menores</u>	<u>Total</u>
<b>Impuestos diferidos pasivos y activos:</b>				
Al 1 de enero de 2010	(25,423)	33,255	-	7,832
(Débito) / crédito a resultados por impuestos	<u>1,271</u>	<u>(12,699)</u>	-	<u>(11,428)</u>
Al 31 de diciembre del 2010	(24,152)	20,556	-	(3,596)
(Débito) / crédito a resultados por impuestos	<u>2,186</u>	<u>(20,556)</u>	87	<u>(18,283)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	<u>(21,966)</u>	-	87	<u>(21,879)</u>

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2011**

(Expresados en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2011 y 2010 se muestra a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>380,862</u>	<u>389,383</u>
Tasa impositiva vigente	24%	25%
	91,407	97,346
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	7,100	(47,820)
Impuesto a la renta	<u>98,507</u>	<u>49,526</u>
Tasa efectiva	26%	13%

**(f) Otros asuntos -**

El 24 de noviembre de 2011 se publicó en el Registro Oficial 583 La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado. Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se crean los impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables así como también se incrementa el impuesto a la salida de divisas ISD del 2% al 5%, con ciertas excepciones para las remesas de dividendos.

El 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011. Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones); exoneración del pago del Impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

**ALOAGPARK S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)****14. PROVISIONES**

Composición y movimiento:

	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
<b>Año 2011</b>				
<u>Pasivos corrientes</u>				
Participación laboral	34,852	67,211	(34,852)	67,211
Otras provisiones	108	-	-	108
	<u>34,960</u>	<u>67,211</u>	<u>(34,852)</u>	<u>67,319</u>
<u>Pasivos no corrientes</u>				
Jubilación patronal	251	379	-	630
Desahucio	51	77	-	128
	<u>302</u>	<u>456</u>	<u>-</u>	<u>758</u>
<b>Año 2010</b>				
<u>Pasivos corrientes</u>				
Participación laboral	-	34,852	-	34,852
Otras provisiones	389	-	(281)	108
	<u>389</u>	<u>34,852</u>	<u>(281)</u>	<u>34,960</u>
<u>Pasivos no corrientes</u>				
Jubilación patronal	-	251	-	251
Desahucio	-	51	-	51
	<u>-</u>	<u>302</u>	<u>-</u>	<u>302</u>

**15. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

Los aportes para futuras capitalizaciones corresponden a aportaciones recibidas en años anteriores por parte de los accionistas de la Compañía. La administración completará los trámites correspondientes para capitalizar dichos valores hasta el 31 de diciembre del 2012.

**16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de capital – incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de suces a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

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. Además la Compañía reclasificó el saldo de la reserva de valuación de activos provenientes de años anteriores por US\$4,648,521 a la cuenta de Resultados Acumulados.

**17. GASTOS POR NATURALEZA**

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sueldos y beneficios sociales	75,639	43,304
Seguridad y vigilancia	55,008	51,140
Impuestos y contribuciones	46,265	24,258
Honorarios y asesorías	32,933	18,960
Mantenimientos y reparaciones	32,776	77,584
Seguros	14,674	17,098
Otros gastos	<u>59,258</u>	<u>17,540</u>
	<u>316,553</u>	<u>249,884</u>

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

**18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de junio del 2012) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

\* \* \* \*