



## **ALOAGPARK S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2012**

#### **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, 21 de junio del 2013

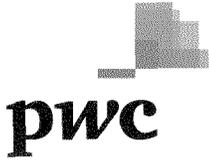
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Aloagpark S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así 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.



Aloagpark S.A.  
Quito, 21 de junio del 2013

*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 2012, 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).

*PricewaterhouseCoopers*  
No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

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

**ALOAGPARK S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	73,859	119,071
Otras cuentas por cobrar		4,800	-
Anticipo a proveedores		349	5,011
<b>Total activos corrientes</b>		<b>79,008</b>	<b>124,082</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Impuestos por recuperar	7	428,376	485,868
Activos fijos	8	14,728	16,880
Propiedades de inversión	9	8,559,548	8,643,353
Otros activos		-	16,893
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>9,002,652</b>	<b>9,162,994</b>
<b>Total activos</b>		<b>9,081,660</b>	<b>9,287,076</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Mauricio Montalvo  
Gerente General

  
José Vaca  
Contador

**ALOAGPARK S.A.**

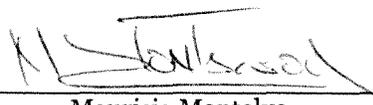
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	10	30,756	43,859
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11	355,670	333,500
Impuestos por pagar		859	1,145
Provisiones	13	55,870	67,319
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>443,155</b>	<b>445,823</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11	2,949,937	3,388,738
Beneficios a empleados	13	627	758
Impuesto a la renta diferido	12	-	21,879
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2,950,564</b>	<b>3,411,375</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>3,393,719</b>	<b>3,857,198</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	14	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones		277,894	277,894
Reservas		3,492	3,492
Resultados acumulados		5,405,755	5,147,692
<b>Total patrimonio</b>		<b>5,687,941</b>	<b>5,429,878</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>9,081,660</b>	<b>9,287,076</b>

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

  
Mauricio Montalvo  
Gerente General

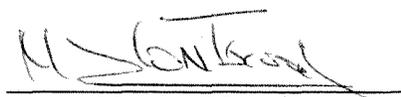
  
José Vaca  
Contador

**ALOAGPARK S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por servicios		1,008,210	1,138,753
Depreciación de propiedades de inversión	9	<u>(83,805)</u>	<u>(83,689)</u>
Utilidad bruta		<u>924,405</u>	<u>1,055,064</u>
Gastos de operación	16	<u>(295,247)</u>	<u>(316,553)</u>
Otros ingresos		<u>131</u>	<u>-</u>
Utilidad operacional		<u>629,289</u>	<u>738,511</u>
(Gastos) ingresos financieros, neto			
Gasto interés		<u>(313,310)</u>	<u>(357,706)</u>
Interés ganado		<u>11</u>	<u>57</u>
		<u>(313,299)</u>	<u>(357,649)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		315,990	380,862
Impuesto a la renta	12	<u>(57,927)</u>	<u>(98,507)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>258,063</u>	<u>282,355</u>

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

  
Mauricio Montalvo  
Gerente General

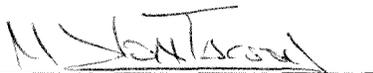
  
José Vaca  
Contador

**ALOAGPARK S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(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 del 2011	800	277.894	3.492	1.136	208.053	4.656.148	5.147.523
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	282.355	282.355
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800	277.894	3.492	1.136	208.053	4.938.503	5.429.878
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	258.063	258.063
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800	277.894	3.492	1.136	208.053	5.196.566	5.687.941

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

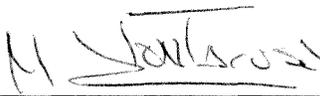
  
Mauricio Montalvo  
Gerente General

  
José Vaca  
Contador

**ALOAGPARK S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales:</b>			
Utilidad antes de impuesto a la renta		315,990	380,862
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de activos fijos	8	2,152	2,152
Depreciación de propiedades de inversión	9	83,805	83,689
Provisión participación trabajadores	12	55,763	67,211
Provisión por jubilación patronal y desahucio	13	(131)	456
		<u>457,579</u>	<u>534,370</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		-	45,420
Otras cuentas por cobrar		(349)	-
Anticipo de proveedores		211	49,469
Impuestos por recuperar		57,492	69,683
Otros activos		16,893	(16,893)
Proveedores y otras cuentas por pagar		(13,103)	15,288
Impuestos por pagar		46,211	(80,787)
Impuesto a la renta pagado		(126,303)	-
Provisiones		(67,212)	(34,852)
		<u>371,419</u>	<u>581,698</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de propiedades de inversión	9	-	(49,209)
		<u>-</u>	<u>(49,209)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Préstamo accionista		(158,665)	(84,128)
Pago de intereses		(257,966)	(357,706)
		<u>(416,631)</u>	<u>(441,834)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo		(45,212)	90,655
Efectivo al inicio del año	6	119,071	28,416
Efectivo al final del año	6	<u>73,859</u>	<u>119,071</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 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

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

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

La Compañía fue constituida como Inmobiliaria Inmo franc 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 durante el año 2012 fue subsidiaria de Yanbal Ecuador S.A. (Controladora), entidad ecuatoriana que mantenía el 99.88% de su capital social. Con fecha 5 de marzo del 2013 fue aprobado en el Registro Mercantil del Cantón Quito la escisión y constitución de la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador PEISA S.A., la cual se constituyó con varios bienes y valores que pertenecían a Yanbal Ecuador S.A., entre los cuales se incluyeron el 99.88% de las acciones de Aloagpark S.A., por lo tanto, a partir de la mencionada fecha, la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador PEISA S.A. adquiere el control de Aloagpark S.A.

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 Aprobación de los estados financieros -**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 6 de mayo del 2013 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

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

Los presentes estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) 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.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base 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 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (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 en la presentación de los estados financieros de la Compañía 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 19	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIF 1	Enmienda, 'Adopción por primera vez' - Tratamiento de intereses de préstamos con el Gobierno.	1 de enero del 2013
NIF 10	Estados financieros consolidados' - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2013
NIF 12	Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIF 9	Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 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

## **ALOAGPARK S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012** (Expresados en dólares estadounidenses)

---

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 2012 y 2011, 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:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por Otras cuentas por cobrar. 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, 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:

Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

## **ALOAGPARK S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

#### *(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 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 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 2012 y 2011 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

## **ALOAGPARK S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

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 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y propiedades de inversión) -**

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 2012 y 2011 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 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.9 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.

#### **2.10 Provisiones corrientes**

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

#### **2.11 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 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(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 no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

*(c) Impuesto a la renta diferido*

La Compañía realizó la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. A partir del 2012 la Administración de la Compañía, basada en el criterio de sus asesores tributarios, considera que las nuevas disposiciones tributarias vigentes permiten la deducción de la depreciación de los reavalúos que la Compañía realizó de sus propiedades y por lo tanto, al cierre del 2012 ha procedido a revertir el pasivo por impuestos diferidos que se registraba hasta el año anterior.

### **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

#### **4.1 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

## **ALOAGPARK S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

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.

(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.

## ALOAGPARK S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 2012</b>					
Proveedores y otras cuentas por pagar	30,756	-	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	54,441	266,865	318,635	639,941	3,708,836
	<u>85,197</u>	<u>266,865</u>	<u>318,635</u>	<u>639,941</u>	<u>3,708,836</u>
<b>Año 2011</b>					
Proveedores y otras cuentas por pagar	43,859	-	-	-	-
Cuentas por pagar 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>

#### 4.2 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.

#### 5. 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:

**ALOAGPARK S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	2012		2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo	73,859	-	119,071	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Otras cuentas por cobrar	4,800	-	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>78,659</u>	<u>-</u>	<u>119,071</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	30,756	-	43,859	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	355,670	2,949,937	333,500	3,388,738
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>386,426</u>	<u>2,949,937</u>	<u>377,359</u>	<u>3,388,738</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.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición al 31 de diciembre:

	2012	2011
Efectivo en caja	50	50
Bancos nacionales	73,809	119,021
	<u>73,859</u>	<u>119,071</u>

**7. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Composición al 31 de diciembre:

	2012	2011
Impuesto al valor agregado (1)	235,224	332,421
Retenciones de impuesto a la renta (2)	137,509	91,012
Retenciones de impuesto al valor agregado	47,009	53,801
Impuesto a la renta	8,634	8,634
	<u>428,376</u>	<u>485,868</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%.

**ALOAGPARK S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde principalmente a los remanentes de retenciones de impuestos aplicadas en la determinación del Impuesto a la renta de los años anteriores.

**8. ACTIVOS FIJOS**

Los activos fijos se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Maquinaria, equipo y muebles</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2011</b>			
Costo	21,971	4,093	26,064
Depreciación acumulada	(2,939)	(4,093)	(7,032)
Valor en libros al 1 de enero del 2011	<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>
<b>Movimiento 2012</b>			
Depreciación	(2,152)	-	(2,152)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>14,728</u>	<u>-</u>	<u>14,728</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2012</b>			
Costo	21,971	-	21,971
Depreciación acumulada	(7,243)	-	(7,243)
Valor en libros	<u>14,728</u>	<u>-</u>	<u>14,728</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía no mantiene activos fijos entregados en garantía.

**ALOAGPARK S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresados en dólares estadounidenses)**9. 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 2011</b>			
Costo	5,515,141	3,351,009	8,866,150
Depreciación acumulada	(188,317)	-	(188,317)
Valor en libros al 1 de enero del 2011	<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>
<b>Movimiento 2012</b>			
Depreciación	(83,805)	-	(83,805)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>5,208,539</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,559,548</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2012</b>			
Costo	5,564,350	3,351,009	8,915,359
Depreciación acumulada	(355,811)	-	(355,811)
Valor en libros	<u>5,208,539</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,559,548</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 11.

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.

- (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.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no existen propiedades de inversión con gravámenes o entregados en garantía.

**ALOAGPARK S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresados en dólares estadounidenses)**10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	4,800	17,625
Garantías recibidas	25,956	25,956
Otras cuentas por pagar	-	278
	<u>30,756</u>	<u>43,859</u>

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

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2012 y 2011 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 al 31 de diciembre**

<u>Corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Yanbal Ecuador S.A. (1)	Controladora	Financiera	<u>355,670</u>	<u>333,500</u>
 <u>Largo plazo</u>				
Yanbal Ecuador S.A. (1)	Controladora	Financiera	<u>2,949,937</u>	<u>3,388,738</u>

**(b) Transacciones**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arriendos cobrados				
Yanbal Ecuador S.A. (2)	Controladora	Comercial	<u>849,654</u>	<u>1,020,903</u>

- (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 2012 Yanbal Ecuador S.A. cobró de esta operación US\$416,631 y US\$313,310 de capital e intereses respectivamente (2011: US\$305,039 y US\$357,706, respectivamente).

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

- (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:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sueldos y salarios	6,000	6,000
Honorarios administradores	14,850	18,800
	<u>20,850</u>	<u>24,800</u>

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

**12. IMPUESTO A LA RENTA**

**(a) Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2010 al 2012 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>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente:	79,806	80,224
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales (1)	(21,879)	18,283
	<u>57,927</u>	<u>98,507</u>

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

**(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:

**ALOAGPARK S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta y participación trabajadores	371,753	448,073
Menos - Participación a Trabajadores	(55,763)	(67,211)
	315,990	380,862
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	-	(82,223)
Más: Gastos no deducibles	30,994	35,629
Base tributaria	346,984	334,268
Tasa impositiva	23%	24%
Impuesto a la renta causado	79,806	80,224
Menos: Anticipo de impuesto a la renta	(53,945)	-
Menos: Retenciones en la fuente del año	(72,358)	(80,074)
Impuesto a la renta por pagar (por recuperar (1))	(46,497)	150

(1) Incluido en el rubro Impuestos por recuperar.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) 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 año, 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 2012 y 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% (2011: 24%) 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 obtuvieron 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 2012 y 2011 la Compañía no mantiene saldos por pérdidas tributarias acumuladas que puedan compensarse con las utilidades tributarias futuras.

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	-	87
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	-	-
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	-	(20,695)
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	-	(1,271)
	<u>-</u>	<u>(21,879)</u>

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

Al 1 de enero de 2011	(3,596)
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(18,283)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	(21,879)
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>21,879</u>
Al 31 de diciembre del 2012	<u>-</u>

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

	Por propiedades de inversión	Por amortización de pérdidas tributarias	Otros menores	Total
Impuestos diferidos pasivos y activos:				
Al 1 de enero de 2011	(24,152)	20,556	-	(3,596)
(Débito) / crédito a resultados por impuestos	<u>2,186</u>	<u>(20,556)</u>	<u>87</u>	<u>(18,283)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	(21,966)	-	87	(21,879)
(Débito) / crédito a resultados por impuestos	<u>21,966</u>	<u>-</u>	<u>(87)</u>	<u>21,879</u>
Al 31 de diciembre del 2012	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2012 y 2011 se muestra a continuación:

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>315,990</u>	<u>380,862</u>
Tasa impositiva vigente	23%	24%
	72,678	91,407
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	7,128	(11,183)
Impuesto a la renta	<u>79,806</u>	<u>80,224</u>
Tasa efectiva	25%	21%

**(f) Precios de transferencia -**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000 (anexo e informe) o US\$3,000,000 (anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2013 conforme el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes ("RUC"). Adicionalmente exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

**(g) 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.

**ALOAGPARK S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresados en dólares estadounidenses)**13. 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 2012</b>				
<u>Pasivos corrientes</u>				
Participación laboral	67,211	55,763	(67,211)	55,763
Otras provisiones	108	-	(1)	107
	<u>67,319</u>	<u>55,763</u>	<u>(67,212)</u>	<u>55,870</u>
<u>Pasivos no corrientes</u>				
Jubilación patronal	630	-	(113)	517
Desahucio	128	-	(18)	110
	<u>758</u>	<u>-</u>	<u>(131)</u>	<u>627</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>

**14. 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 2012 y 2011 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 2013.

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

## **ALOAGPARK S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

#### 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 sucres 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.

## **16. GASTOS POR NATURALEZA**

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sueldos y beneficios sociales	63,492	75,639
Seguridad y vigilancia	59,524	55,008
Impuestos y contribuciones	46,438	46,265
Honorarios y asesorías	36,012	32,933
Mantenimientos y reparaciones	18,219	32,776
Seguros	16,893	14,674
Otros gastos	<u>54,669</u>	<u>59,258</u>
	<u>295,247</u>	<u>316,553</u>

**ALOAGPARK S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

**17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.

\* \* \* \*