



Accountants &  
business advisers

H/ 129463

# URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

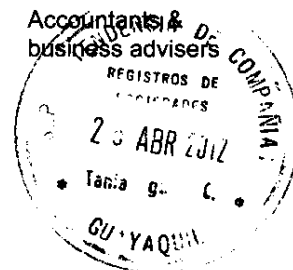
Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2011 y 2010



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**URBANIZADORA DEL NORTE URNA S.A.**  
Guayaquil, Ecuador



1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **URBANIZADORA DEL NORTE URNA S.A.**, los cuales incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2011 y los estados cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares). Los estados financieros del año 2010 no fueron auditados, el estado de resultados y balance general se presentan con fines comparativos.

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

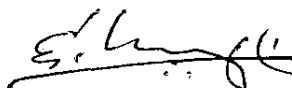
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.**; al 31 de diciembre del 2011, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la nota B.

*PKF & Co.*

30 de marzo del 2012  
Guayaquil, Ecuador



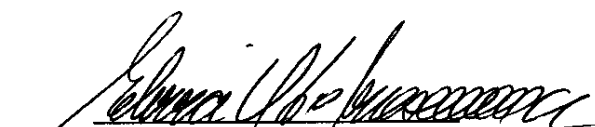
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015



**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

|                                                     | <b>Al 31 de diciembre de</b> |                     |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|
|                                                     | <b>2011</b>                  | <b>2010</b>         |
| <b>ACTIVO</b>                                       |                              |                     |
| <b>ACTIVO CORRIENTES:</b>                           |                              |                     |
| Caja y bancos (Nota C)                              | 5,916.39                     | 238.79              |
| Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)            | 24,255.83                    | 4.76                |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                       | <b>30,172.22</b>             | <b>243.55</b>       |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTES:</b>                        |                              |                     |
| Inversiones permanentes (Nota E)                    | 579,818.29                   |                     |
| Otras cuentas por cobrar a largo plazo (Nota F)     | 4,549,731.73                 | 19,120.45           |
| Propiedad, maquinaria y equipo (Nota G)             | 4,696,250.62                 | 4,696,250.62        |
| Obras en ejecución (Nota H)                         | 4,267,929.32                 |                     |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                | <b>14,123,902.18</b>         | <b>4,715,614.62</b> |
| <b>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>        |                              |                     |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                          |                              |                     |
| Documentos y cuentas por pagar (Nota I)             | 5,050,495.45                 | 666,608.97          |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                       | <b>5,050,495.45</b>          | <b>666,608.97</b>   |
| Pasivo de largo plazo (Nota J)                      | 7,676,250.62                 | 4,048,279.22        |
| Otros pasivos (Nota K)                              | 1,396,429.68                 |                     |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 | <b>14,123,175.75</b>         | <b>4,714,888.19</b> |
| <b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota L)</b>        |                              |                     |
| Capital social                                      | 800.00                       | 800.00              |
| Resultados acumulados                               | (73.57)                      | (73.57)             |
|                                                     | 726.43                       | 726.43              |
| <b>TOTAL PASIVOS E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b> | <b>14,123,902.18</b>         | <b>4,715,614.62</b> |

  
 Ing. Elvira Ortega  
**Gerente**

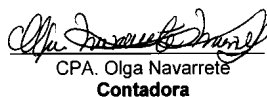
  
 CPA. Olga Navarrete  
**Contadora**

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

|                                   | <b>Capital<br/>social</b> | <b>Resultados<br/>Acumulados</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2010       | 800.00                    | (73.57)                          |
| Utilidad del ejercicio            |                           |                                  |
| Saldo al 31 de diciembre del 2010 | 800.00                    | (73.57)                          |
| Utilidad del ejercicio            |                           |                                  |
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | 800.00                    | (73.57)                          |

  
Ing. Elvira Ortega  
Gerente

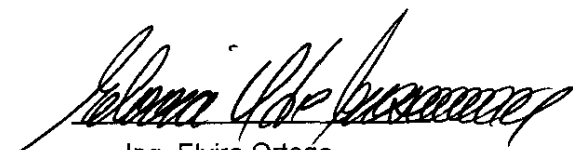
  
CPA. Olga Navarrete  
Contadora

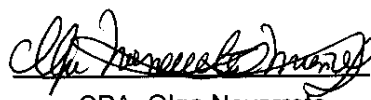
Vea notas a los estados financieros

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

|                                                                                                                        | <b>Años terminados al<br/>31 de diciembre del</b> |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                        | <b>2011</b>                                       | <b>2010</b>           |
| <b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL<br/>EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE<br/>DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> |                                                   |                       |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>                                                                                          |                                                   |                       |
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE<br/>OPERACIÓN:</b>                                                                  |                                                   |                       |
| Cuentas por cobrar                                                                                                     | (24,251.07)                                       | 80,795.24             |
| Obras en ejecución                                                                                                     | (4,267,929.32)                                    |                       |
| Documentos y cuentas por pagar                                                                                         | 4,383,886.48                                      | 666,550.90            |
| <b>EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE<br/>DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                                        | <b>91,706.09</b>                                  | <b>747,346.14</b>     |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                                                                                       |                                                   |                       |
| Adiciones de activos fijos                                                                                             |                                                   | (4,696,250.62)        |
| Inversiones permanentes                                                                                                | (579,818.29)                                      |                       |
| <b>EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE<br/>DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                                        | <b>(579,818.29)</b>                               | <b>(4,696,250.62)</b> |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                                                                                  |                                                   |                       |
| Incremento del pasivo a largo plazo                                                                                    | 3,627,971.40                                      | 3,822,280.95          |
| Préstamos recibidos de relacionadas                                                                                    | 630,303.59                                        | 145,982.77            |
| Préstamos otorgados a relacionadas                                                                                     | (4,530,611.28)                                    | (19,120.45)           |
| Otros pasivos                                                                                                          | 766,126.09                                        |                       |
| <b>EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE<br/>DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                                   | <b>493,789.80</b>                                 | <b>3,949,143.27</b>   |
| <b>AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO</b>                                                                              | <b>5,677.60</b>                                   | <b>238.79</b>         |
| Saldo del efectivo al inicio del año                                                                                   | 238.79                                            |                       |
| <b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>                                                                             | <b>5,916.39</b>                                   | <b>238.79</b>         |

  
Ing. Elvira Ortega  
Gerente

  
CPA. Olga Navarrete  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresadas en US Dólares)

**A. URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.**

Urbanizadora del norte URNOSA S.A., fue constituida con el nombre de NIGHTWAY S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notario Sexto del cantón Guayaquil, el 8 de enero de 2008; aprobada su constitución mediante Resolución No. 08-G-IJ-0000163 emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de enero del 2008, fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 15 de enero del 2008.

El 13 de octubre de 2011 se autorizó el cambio de nombre a URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A. mediante Resolución No.SC-IJ-DJC-G-11-0006559. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 15 de diciembre del 2011.

Su objeto social es la compra, venta, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento y explotación de bienes inmuebles; el diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los activos fijos: Se deberá registrar como activo fijo las inversiones en bienes muebles e inmuebles cuya vida útil sea superior a un año, Se darán de baja por término de su vida útil, pérdida, deterioro, venta, donación u obsolescencia que deben ser aprobadas por el gerente general, y no se establecen valores residuales.

Inversiones permanentes: Están registradas al valor nominal y se ajustan al Valor Patrimonial Proporcional, si el ajuste proveniente de esta valuación incrementa el valor de la inversión se registra contra el patrimonio, si es inferior se ajusta contra resultados.

Cargos diferidos: Los cargos diferidos se debitan por los costos incurridos en la construcción de la ciudadela Arcos del Río, y son acreditados en el momento que se facturan, y se utiliza como contrapartida una cuenta por cobrar.

Otros Pasivos: Se origina con la factura del contratista, al mismo que se le paga una parte en efectivo y la diferencia con inmuebles, según sea el acuerdo con el proveedor, se mantiene en el pasivo en reservas hasta que se finalice la obra y se entreguen los inmuebles como parte de pago.

Estado de resultados: La empresa está en la etapa de pre-operaciones por lo tanto no emite un estado de resultados.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****C. EFECTIVO:**

|        |     | <b>Al 31 de diciembre del</b> |               |
|--------|-----|-------------------------------|---------------|
|        |     | <b>2011</b>                   | <b>2010</b>   |
| Caja   |     | 300.00                        |               |
| Bancos | (1) | 5,616.39                      | 238.79        |
|        |     | <u>5,916.39</u>               | <u>238.79</u> |

(1) Corresponden a valores mantenidos en cuenta corriente en el banco Rumiñahui por USD 5,616.39

**D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

|                        |     | <b>Al 31 de diciembre del</b> |             |
|------------------------|-----|-------------------------------|-------------|
|                        |     | <b>2011</b>                   | <b>2010</b> |
| Anticipo               | (1) | 13,970.00                     |             |
| Crédito tributario SRI | (2) | 10,285.83                     | 4.76        |
|                        |     | <u>24,255.83</u>              | <u>4.76</u> |

(1) Corresponde principalmente a valores entregados a clientes por referidos de la Urbanización Arcos del Río.

(2) Incluye principalmente US\$9,398.47 correspondiente a anticipos de impuesto a la renta.

**E. INVERSIONES PERMANENTES:**

|                           |     | <b>Al 31 de diciembre del</b> |             |
|---------------------------|-----|-------------------------------|-------------|
|                           |     | <b>2011</b>                   | <b>2010</b> |
| Acciones- Participaciones |     | 305.00                        |             |
| Premio acciones otras     |     | 354,746.71                    |             |
| Futuro aumento de capital |     | 224,766.58                    |             |
|                           | (1) | <u>579,818.29</u>             |             |

(1) Corresponde a acciones y participaciones en ROBSCORP S.A. según detalle:

| <u>Compañía</u> | <u>No. Acciones o participaciones</u> | <u>% Participación</u> | <u>Valor Nominal</u> | <u>Premios Acciones</u> | <u>Futuro aumento de Capital</u> | <u>Valor en libros 2011</u> |
|-----------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Robscorp S.A.   | 305                                   | 38.00%                 | 305.00               | 354,746.71              | 224,766.58                       | <u>579,818.29</u>           |
|                 |                                       |                        |                      |                         |                                  | <u>579,818.29</u>           |

**F. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

Detalle a continuación:

|                               |  | <b>Al 31 de diciembre del</b> |                  |
|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------|
|                               |  | <b>2011</b>                   | <b>2010</b>      |
| Inmobiliaria Terrabienes S.A. |  | 117,067.96                    |                  |
| Terrahogar S.A.               |  | 3,797,724.09                  |                  |
| Urbicor S.A.                  |  | 634,139.68                    | 19,120.45        |
| ABP Services                  |  | 800.00                        |                  |
|                               |  | <u>4,549,731.73</u>           | <u>19,120.45</u> |



**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****G. PROPIEDAD:**

A continuación el detalle:

|                     |                                                                                                                       |                                                                              |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ubicación:</b>   | Lote 1 de la manzana 415 ubicado en la autopista terminal pascuales de la parroquia Tarqui de la Ciudad de Guayaquil. |                                                                              |
| <b>Dimensiones:</b> | <b>Por el norte:</b>                                                                                                  | 1,679 metros, con el Río Daule                                               |
|                     | <b>Por el sur:</b>                                                                                                    | 574 metros, con 55 centímetros con la Autopista terminal Terrestre-Pascuales |
|                     | <b>Por el este:</b>                                                                                                   | 923 metros, con 16 centímetros con el solar 3 de la Urbanización Orquídeas   |
|                     | <b>Por el Oeste:</b>                                                                                                  | 835 metros, con 8 centímetros con el solar 1 de la misma urbanización        |
|                     | <b>Área total:</b>                                                                                                    | 1,024,637 metros cuadrados y 1 decimetro cuadrado                            |
| <b>Precio:</b>      | 4,196,250.62                                                                                                          | Valores que deberán imputarse al precio total                                |
| <b>Adicionales:</b> | 420,000.00                                                                                                            | Valores entregados en cheque.                                                |
|                     |                                                                                                                       | Garantía en obligaciones emitidas por Inmobiliaria Terrabienes S.A.          |
|                     | 80,000.00                                                                                                             |                                                                              |
|                     | <u>4,696,250.62</u>                                                                                                   |                                                                              |

**H. OBRAS EN EJECUCIÓN:**

|                               | <b>Al 31 de diciembre del</b> |              |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------|
|                               | <b>2011</b>                   | <b>2010</b>  |
| <b>Obras en ejecución</b>     |                               |              |
| Obras generales               | 821,687.84                    | 141,664.76   |
| Movimiento de tierra          | 423,349.92                    |              |
| Red de agua potable           | 500.00                        |              |
| Alcantarillado aguas lluvias  | 40,235.98                     |              |
| Alcantarillado aguas servidas | 4,098.40                      |              |
| Costos indirectos             | (1) 2,973,156.84              | 800,877.27   |
| IVA por reembolsar            | 4,900.34                      |              |
| <b>Aplicación NEC</b>         |                               |              |
| Arcos del Río                 |                               | (942,542.03) |
|                               | <u>4,267,929.32</u>           |              |

(1) Incluye principalmente los costos por Publicidad US\$736,952.19, Asesoría Profesional US\$2,040,613.11.

**I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

|                               | <b>Al 31 de diciembre del</b> |                   |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|                               | <b>2011</b>                   | <b>2010</b>       |
| Cuentas por pagar corto plazo | (1) 36,202.29                 | 9,962.39          |
| Reservas                      | (2) 4,954,473.00              | 656,646.58        |
| Obligaciones SRI              | (3) 59,820.16                 |                   |
|                               | <u>5,050,495.45</u>           | <u>666,608.97</u> |

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:** (Continuación)

- (1) Incluye principalmente US\$31,268.26 a pagar por obligaciones fiscales.
- (2) Corresponde principalmente a reservas de posibles compradores de las etapas Olivos del Río por US\$3,614,634.16 y Ceibos del Río por US\$1,107,893.53 ambos correspondientes a la Urbanización Arcos del Río
- (3) Corresponde principalmente a US\$52,031.99 y US\$7,788.17 por pagar al Servicio de Rentas Internas, por concepto de Retenciones del Impuesto a la renta e IVA respectivamente.

**J. PASIVO A LARGO PLAZO:**

| Acreedor                                          | Fecha de   |             | Tasa<br>% | Monto<br>Original | Saldo al            | Saldo al            |
|---------------------------------------------------|------------|-------------|-----------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                                                   | Emisión    | Vencimiento |           |                   | 31/12/2011          | 31/12/2010          |
| ABP Services                                      | N/A        | N/A         | N/A       | N/A               |                     | 225,998.27          |
| FCME Fondo de cesantía del magisterio Ecuatoriano | 13/12/2010 | 12/12/2016  | 10.50     | 4,696,250.62      | 4,276,250.62        | 3,822,280.95        |
| Starville- Werner Moeller                         | 26/03/2010 | 26/02/2016  | 8.00      | 1,900,000.00      | 1,900,000.00        |                     |
| Starville- Werner Moeller                         | 19/12/2010 | 19/12/2014  | 9.00      | 1,863,000.00      | 1,500,000.00        |                     |
|                                                   |            |             |           |                   | <u>7,676,250.62</u> | <u>4,048,279.22</u> |

- (1) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

|                        | FCME                | Starville<br>Werner Moeller | Starville<br>Werner Moeller | Total               |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Porción corriente 2012 |                     |                             |                             |                     |
| 2013                   | 360,193.93          | 633,333.34                  |                             | 993,527.27          |
| 2014                   | 1,305,352.23        | 633,333.33                  | 1,500,00.00                 | 3,438,685.56        |
| 2015                   | 1,305,352.23        | 633,333.33                  |                             | 1,938,685.56        |
| 2016                   | 1,305,352.23        |                             |                             | 1,305,352.23        |
| (2)                    | <u>4,276,250.62</u> | <u>1,900,000.00</u>         | <u>1,500,000.00</u>         | <u>7,676,250.62</u> |

- (2) Corresponde a saldo por pagar de la compra del terreno donde se construye la urbanización Arcos del Río.

**K. OTROS PASIVOS:**

|                                   |     | Al 31 de diciembre del |      |
|-----------------------------------|-----|------------------------|------|
|                                   |     | 2011                   | 2010 |
| Cuentas por pagar Otras Compañías | (1) | 630,303.59             |      |
| Contratistas – Trueques           | (2) | 766,126.09             |      |
|                                   |     | <u>1,396,429.68</u>    |      |

- (1) Corresponde a \$350,000.00 por préstamo a ABP Services y \$280,303.59 por préstamo a Raiprosa.
- (2) Corresponde a valores retenidos a contratistas, para que adquieran bienes muebles e inmuebles a través de la Compañía.

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****L. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representa 800 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$1 cada una.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

**M. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

**N. HECHOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.