



Accountants &  
business advisers

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

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2012 y 2011

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de la **URBANIZADORA DEL NORTE URNDSA S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias (Expresados en USDólares).

**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. Nuestros exámenes se efectuaron 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 Fundación. 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) 2453863 - 2450889 Fax (593-4) 2450866  
E-mail [pkf@pkfacuador.com](mailto:pkf@pkfacuador.com) | [www.pkfacuador.com](http://www.pkfacuador.com)  
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Rios, Edificio Finsnur Piso #2 Of. 2 | P.O. Box. 09-06-2045; Guayaquil | Ecuador

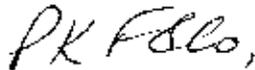
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2266814  
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Nove Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

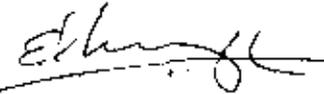
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la **URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Párrafo de énfasis:**

5. Cumpliendo el cronograma establecido por la Superintendencia de Compañías, **URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.** adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del año 2012. El ejercicio económico 2011 comprendió el periodo de transición.



19 de abril del 2013  
Guayaquil, Ecuador



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

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota C)	53,304	5,916
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	1,092,121	24,256
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,145,425</b>	<b>30,172</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Inversiones permanentes (Nota E)	580,123	579,818
Otras cuentas por cobrar a largo plazo (Nota F)	9,225,183	4,549,732
Propiedades (Nota G)	4,696,251	4,696,251
Obras en ejecución (Nota H)	17,048,860	4,267,929
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>32,695,842</b>	<b>14,123,902</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Documentos y cuentas por pagar (Nota I)	21,049,722	5,050,495
Porción corriente de deuda a largo plazo (Nota J)	527,778	
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>21,577,500</b>	<b>5,050,495</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J)</b>	<b>6,913,473</b>	<b>7,676,251</b>
<b>OTROS PASIVOS (Nota K)</b>	<b>3,204,143</b>	<b>1,396,430</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>31,695,116</b>	<b>14,123,176</b>
<b>PATRIMONIO (Nota L)</b>		
Capital social	800	800
Aporte para futura capitalización	1,000,000	
Resultados acumulados	(74)	(74)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,000,726</b>	<b>726</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>32,695,842</b>	<b>14,123,902</b>

  
 Ing. Elvira Ortega Maldonado  
 Gerente General

  
 CPA. Olga Navarrete Muñoz  
 Contadora General

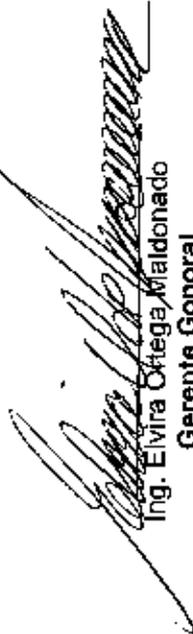
**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en USDólares)

	Capital Social	Aporte para futura Capitalización	Resultados Acumulados
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800		(74)
Utilidad del ejercicio			
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800		(74)
Utilidad del ejercicio			
Aporte para aumento de capital		1,000,000	
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	1,000,000	(74)

  
 Ing. Eivira Ortega Maldonado  
 Gerente General

  
 CPA. Olga Navarrete Muñoz  
 Contadora General

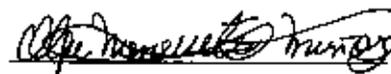
**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2012	2011
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN:</b>		
Cuentas por cobrar	(67,865)	(24,251)
Obras en ejecución	(12,760,931)	(4,267,929)
Documentos y cuentas por pagar	15,999,227	4,363,886
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>3,150,431</b>	<b>91,706</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversiones permanentes	(305)	(579,618)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(305)</b>	<b>(579,618)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento del pasivo a largo plazo	(235,001)	3,627,971
Préstamos recibidos de relacionadas		630,304
Préstamos otorgados a relacionadas	(4,675,451)	(4,530,611)
Otros pasivos	1,807,713	766,126
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(3,102,739)</b>	<b>493,790</b>
<b>AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<b>47,387</b>	<b>5,678</b>
Saldo del efectivo el inicio del año	5,916	239
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>53,303</b>	<b>5,916</b>



Ing. Elvira Ortega Maldonado  
Gerente General



CPA. Olga Navarrete Muñoz  
Contadora General

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en USDólares)

**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:**

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2009 hacia atrás, se basaba en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que eran la traducción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2011, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2012.

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

**Propiedades:** Se deberá registrar como propiedades 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.

**C. EFECTIVO:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	300	300
Bancos	(1) 53,004	5,616
	<u>53,304</u>	<u>5,916</u>

(1) En el 2012, corresponden a valores mantenidos en Banco Rumiñahui S.A. y Banco Bolivariano C.A. por US\$33,689 y US\$19,315, respectivamente.

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

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipo		13,970
Cuentas por cobrar accionistas	(1) 1,000,000	
Crédito tributario Servicio de Rentas Internas	(2) 58,473	10,286
Otras cuentas por cobrar	33,648	
	<u>1,092,121</u>	<u>24,256</u>

(1) Corresponde a un aporte para futura capitalización pendiente de cobro a los accionistas.

(2) Incluye principalmente US\$38,201 (En el 2011 US\$9,398) correspondiente a anticipos de impuesto a la renta.

**URBANIZADORA DEL NORTE URNDSA S.A.****E. INVERSIONES PERMANENTES:**

<u>Compañía</u>	<u>No. Acciones o participaciones</u>	<u>% Participación</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
			<u>2012</u>	<u>2011</u>
Robscorp S.A.	305	38.00	580,123	579,818
			<u>580,123</u>	<u>579,818</u>

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

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inmobiliaria Terrabienes S.A.		117,068
Terrahogar S.A.	7,406,934	3,797,724
Raiprosa S.A.	1,817,449	
Urbicor S.A.		634,140
ABP Services	800	800
	<u>9,225,183</u>	<u>4,549,732</u>

**G. PROPIEDADES:**

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 574 metros, con 55 centímetros con la
	<b>Por el sur:</b>	Autopista terminal Terrestre-Pascuales 923 metros, con 16 centímetros con el solar 3
	<b>Por el este:</b>	de la Urbanización Orquídeas 835 metros, con 8 centímetros con el solar 1 de
	<b>Por el Oeste:</b>	la misma urbanización 1,024,637 metros cuadrados y 1 decímetro
	<b>Área total:</b>	cuadrado
<b>Precio:</b>	4,196,251	Valores que deberán imputarse al precio total
<b>Adicionales:</b>	420,000	Valores entregados en cheque
	80,000	Garantía en obligaciones emitidas por
		Inmobiliaria Terrabienes S.A.
	<u>4,696,251</u>	

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****H. OBRAS EN EJECUCIÓN:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Obras en ejecución - OLIVOS DEL RÍO</b>		
Obras generales	1,468,966	821,688
Movimiento de tierra	767,516	423,350
Pavimentos, aceras y bordillos	68,512	
Red de agua potable	100,442	500
Alcantarillado aguas lluvias	616,133	40,236
Alcantarillado aguas servidas	235,923	4,098
Tratamiento de aguas residuales	963	
Obras complementarias	18,944	
Costos indirectos	(1) 12,104,166	2,973,157
IVA por reembolsar	4,901	4,901
Otros gastos	1,482,175	
<b>Obras en ejecución - CEIBOS DEL RÍO</b>		
Obras generales	10,880	
<b>Obras en ejecución - VERANDA DEL RÍO</b>		
Obras generales	9,747	
Costos indirectos	5,761	
<b>Obras en ejecución - C.C. OASIS</b>		
Obras generales	8,536	
Movimiento de tierra	136,914	
Instalaciones eléctricas	8,381	
	<u>17,048,860</u>	<u>4,267,929</u>

(1) Incluye principalmente los costos por Publicidad US\$881,406 (En el 2011 US\$736,952) y Asesoría Profesional US\$10,884,769 (En el 2011 US\$2,040,613).

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

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Cuentas por pagar corto plazo	(1) 10,105,069	36,202
Reservas	(2) 10,861,503	4,954,473
Obligaciones Servicio de Rentas Internas	(3) 83,150	59,820
	<u>21,049,722</u>	<u>5,050,495</u>

(1) En el 2012, incluye principalmente pagarés por US\$10,048,895 y obligaciones fiscales por US\$53,377.

(2) Incluye principalmente a reservas de posibles compradores de las etapas Olivos del Río por US\$5,961,116 (En el 2011 US\$3,614,634) y Ceibos del Río por US\$2,822,790 (En el 2011 US\$1,107,893) ambos correspondientes a la Urbanización Arcos del Río.

(3) Incluye principalmente por retenciones del impuesto a pagar US\$56,157 (En el 2011 US\$52,032) y retenciones de IVA por pagar US\$26,993 (En el 2011 US\$7,788).

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****J. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Acreedor	Fecha de		Tasa %	Monto Original	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
	Emisión	Vencimiento				
FCML Fondo de cesantía del magisterio Ecuatoriano	13/12/2010	12/12/2016	10.50	4,276,251	4,276,251	4,276,251
Starville- Werner Moeller	26/03/2010	26/02/2016	8.00	1,900,000	1,900,000	1,900,000
Starville- Werner Moeller	19/12/2010	19/12/2014	9.00	1,863,000	1,265,000	1,500,000
					(1) 7,441,251	
Menos: Partición corriente					527,778	
					<u>8,913,473</u>	<u>7,876,251</u>

(1) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

Porción corriente	Fondo de Cesantía del Magisterio	Starville Werner Moeller	Starville Werner Moeller	Total
	Ecuatoriano			
2013		527,778		527,778
2014	1,425,417	457,407	1,265,000	3,147,824
2015	1,425,417	457,407		1,882,824
2016	1,425,417	457,407		1,882,824
(2)	<u>4,276,251</u>	<u>1,900,000</u>	<u>1,265,000</u>	<u>7,441,251</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	
		2012	2011
Cuentas por pagar Otras Compañías	(1)	2,211,827	630,304
Contratistas – Trueques	(2)	992,316	766,126
		<u>3,204,143</u>	<u>1,396,430</u>

(1) Corresponde a US\$1,861,827 por el Fideicomiso Plusvalía y US\$350,000.00 por préstamo a ABP Services.

(2) Corresponde a valores retenidos a contratistas, para que adquieran bienes muebles e inmuebles a través de la Compañía.

**L. PATRIMONIO:**

**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.

**URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.****M. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NDRMAS 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.

A partir del 1 de enero del 2012 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. No se determinaron ajustes a los estados financieros del año 2011.

**N. EVENTOS 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 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.