

**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:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
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:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Anticipo		13,970
Cuentas por cobrar accionistas	(1) 1,000,000	
Crédito tributario Servicio de Rentas	(2)	
Internas	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\$36,201 (En el 2011 US\$9,398) correspondiente a anticipos de impuesto a la renta.

## URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA 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
	<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 Drquideas
	<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>	4,196,251	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:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<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	66,512	
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	16,944	
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>17,046,880</u>	<u>4,287,929</u>

(1) Incluye principalmente los costos por Publicidad US\$881,408 (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:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por pagar corto plazo	(1) 10,105,089	38,202
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\$5,961,118 (En el 2011 US\$3,614,834) y Ceibos del Río por US\$2,822,790 (En el 2011 US\$1,107,893) y Veranda del Río por US\$1,982,453 las tres 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\$7,786).

## URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

### J. PASIVO A LARGO PLAZO:

Acreedor	Fecha de		Tasa	Monto	Saldo al	Saldo al
	Emisión	Vencimiento	%	Original	31/12/2012	31/12/2011
FCME Fondo de cesantía del magisterio Ecuatoriano	13/12/2010	12/12/2016	1a 50	4,276,251	4,276,251	4,276,251
Starville- Werner Moeller	26/03/2016	26/02/2016	9.00	1,900,909	1,900,000	1,900,000
Starville- Werner Moeller	19/12/2019	19/12/2014	9.00	1,963,000	1,265,000	1,500,000
					(1) 7,441,251	
Menos: Porción corriente					527,778	
					<u>9,913,473</u>	<u>7,676,251</u>

(1) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

Porción corriente	Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano	Starville Werner Moeller	Starville Werner Moeller	Total
2013		527,778		527,778
2014	1,425,417	457,407	1,285,000	3,147,824
2015	1,425,417	457,407		1,882,824
2016	1,425,417	457,408		1,858,825
(2)	<u>4,276,251</u>	<u>1,800,000</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 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.

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.