

URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresadas en USDólares)

A. URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

La Compañía, 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 de 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 de 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 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

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).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro.

URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Cuentas por cobrar: Incluyen principalmente los saldos por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la venta de servicios en el curso normal de operaciones. 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.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

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.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "Otros pasivos financieros", que incluye principalmente: Cuentas por pagar proveedores y préstamos. 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.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo financiero.

Se registran inicialmente a su valor nominal. 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 utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

Un pasivo se elimina cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

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.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Reconocimiento de ingresos y gastos:

Ingresos: Se reconocerán contablemente cuando los servicios prestados por la Compañía hayan sido devengados o cuando se transfiera la propiedad, en el caso de la venta de un bien.

Los ingresos por intereses ganados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el periodo al que correspondan.

Gastos: Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Los intereses pagados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el periodo al que correspondan.

Administración de riesgos:

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El departamento financiero hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía mantiene sus inversiones en acciones registradas a su valor nominal, por lo que no tiene exposición a este riesgo.

Riesgo operacional: Están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo.

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 Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Caja	300	300
Bancos locales	(1) 66,336	53,004
	<u>66,636</u>	<u>53,304</u>

URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:** (Continuación)

- (1) Corresponden a valores mantenidos en Banco Rumiñahui S.A., Banco Bolivariano C.A. y Mutualista Pichincha por US\$42,510 (US\$33,689 en el 2012), US\$23,726 (US\$19,315 en el 2012) y US\$100, respectivamente.

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Anticipo	76,808	
Accionistas (1)	1,000,000	1,000,000
Crédito tributario Servicio de Rentas Internas (2)	93,608	58,473
Otras cuentas por cobrar		33,648
	<u>1,170,416</u>	<u>1,092,121</u>

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

- (2) Incluye principalmente US\$91,516 (US\$38,201 en el 2012) correspondiente a anticipos de impuesto a la renta.

E. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Obras en ejecución - OLIVOS DEL RÍO		
Obras generales	4,166,034	1,468,966
Movimiento de tierra	2,091,071	767,516
Pavimentos, aceras y bordillos	631,502	68,512
Red de agua potable	255,537	100,442
Alcantarillado aguas lluvias	1,880,104	616,133
Alcantarillado aguas servidas	798,401	235,923
Instalaciones eléctricas	1,564	
Tratamiento de aguas residuales	99,396	963
Obras complementarias	429,617	18,944
Otras instalaciones	21,181	
Costos indirectos (1)	24,504,246	12,104,166
IVA por reembolsar	4,901	4,901
Otros gastos	1,482,175	1,482,175
Obras en ejecución - CEIBOS DEL RÍO		
Obras generales	58,370	10,880
Movimiento de tierra	375,912	
Obras en ejecución - VERANDA DEL RÍO		
Obras generales	116,824	9,747
Movimiento de tierra	917,709	
Alcantarillado aguas lluvias	2,935	
Instalaciones eléctricas	3,958	
Costos indirectos		5,761
Obras en ejecución - C.C. OASIS		
Obras generales		8,536
Movimiento de tierra		136,914
Instalaciones eléctricas		8,381
	<u>37,841,437</u>	<u>17,048,860</u>

URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

E. OTROS ACTIVOS CORRIENTES: (Continuación)

(1) Incluye principalmente los costos de publicidad por US\$2,116,441 (US\$881,406 en el 2012) y asesoría profesional por US\$17,922,801 (US\$10,884,769 en el 2012).

F. INVERSIONES PERMANENTES:

<u>Compañía</u>	<u>No. Acciones o participaciones</u>	<u>% Participación</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
			<u>2013</u>	<u>2012</u>
Robscorp S.A.	305	38 (1)	580,123	580,123

(1) Cesión de acciones a Raíces y Propiedades S.A. Raiprosa.

G. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrahogar S.A.	593,788	7,406,934
Raiprosa S.A.		1,817,449
ABP Services		800
Promotora de Centros Comerciales Promonaac S.A.	(1) 891,796	
	<u>1,485,584</u>	<u>9,225,183</u>

(1) Corresponde a la venta del macrolote MZ. 5740 a Promotora Nacional de Centros Comerciales Promonacc S.A.

H. PROPIEDADES:

A continuación el detalle:

	<u>Saldos al 01/01/2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldos al 31/12/2013</u>
Terrenos	4,696,251 (1)	945,158 (2)	332,819	5,308,590
	<u>4,696,251</u>	<u>945,158</u>	<u>332,819</u>	<u>5,308,590</u>

(1) Corresponde a la re-estructuración de la deuda con el Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano.

(2) Corresponde al costo de venta del macrolote ubicado en la manzana 5740 a Promotora Nacional de Centros Comerciales Promonacc S.A.

I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar corto plazo	(1)	14,366,288	10,105,069
Reservas	(2)	18,988,378	10,861,503
Obligaciones Servicio de Rentas Internas	(3)	168,078	83,150
		<u>33,522,744</u>	<u>21,049,722</u>

URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR: (Continuación)

- (1) Incluye principalmente pagarés por US\$14,105,209 (US\$10,048,895 en el 2012) y obligaciones fiscales por US\$193,111 (US\$53,377 en el 2012).
- (2) Incluye principalmente reservas de clientes de las etapas Olivos del Río por US\$7,771,280 (US\$5,591,116 en el 2012) y Ceibos del Río por US\$5,874,445 (US\$2,822,790 en el 2012) y Veranda del Río por US\$5,336,420 (US\$1,982,453 en el 2012); las tres correspondientes a la Urbanización Arcos del Río.
- (3) Incluye principalmente retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$140,021 (US\$56,157 en el 2012) y retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado por US\$28,058 (US\$26,993 en el 2012).

J. PASIVOS A LARGO PLAZO:

Acreedor	Fecha de		Tasa	Monto	Saldo al	Saldo al
	Emisión	Vencimiento	%	Original	31/12/2013	31/12/2012
FCME Fondo de cesantía del magisterio Ecuatoriano	13/12/2010	12/12/2016	10.50	4,276,251	5,221,409	4,276,251
Starville- Werner Moeller	26/03/2010	26/02/2016	8.00	1,900,000		1,900,000
Starville- Werner Moeller	19/12/2010	19/12/2014	9.00	1,863,000	1,265,000	1,265,000
					(1) 6,486,409	7,441,251
Menos: Porción corriente					1,305,352	527,778
					<u>5,181,057</u>	<u>6,913,473</u>

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

	Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano	Starville Werner Moeller	Total
2014	1,305,352		1,305,352
2015	1,305,352	632,500	1,937,852
2016	2,610,705	632,500	3,243,205
(2)	<u>5,221,409</u>	<u>1,265,000</u>	<u>6,486,409</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 de	
		2013	2012
Cuentas por pagar a otras compañías	(1)	4,519,815	2,211,827
Contratistas – Trueques			992,316
		<u>4,519,815</u>	<u>3,204,143</u>

- (1) Corresponde principalmente a US\$4,492,754 (US\$1,861,827 en el 2012) por el Fideicomiso Plusvalía.

URBANIZADORA DEL NORTE URNOSA S.A.

L. PATRIMONIO:

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

Aportes para futuras capitalización: Son aportes realizados por los accionistas de la Compañía para el aumento del capital social.

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. IMPUESTO A LA RENTA:

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

La Compañía no mantiene empleados en nómina, por lo que no distribuye el 15% de sus utilidades.

El cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad del ejercicio	439,704	
Impuesto a la renta causado	96,735	

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 de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.