



Vizhñay, Asociados

ULSTER CORP S. A.

Estados Financieros por el año terminado

el 31 de Diciembre de 2014

Dictamen de los Auditores Independientes

ULSTER CORP S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período

Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estado Financieros



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

ULSTER CORP S. A.

Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjunta de ULSTER CORP S. A., al 31 de Diciembre del 2014, los correspondientes estado de resultado del período y otro resultado integral del período, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. En el ejercicio económico 2013 no tuvo auditoría externa obligatoria.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades - PYMES. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

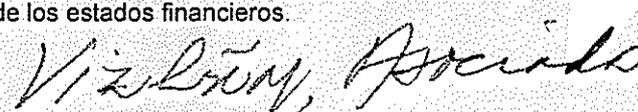
Responsabilidad del auditor:

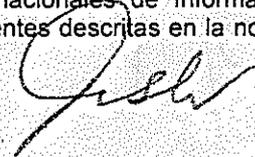
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones sobre el riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros hechos por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de ULSTER CORP S. A., al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades - PYMES, vigentes descritas en la nota 2 de los estados financieros.


Guayaquil, 27 de abril del 2015
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

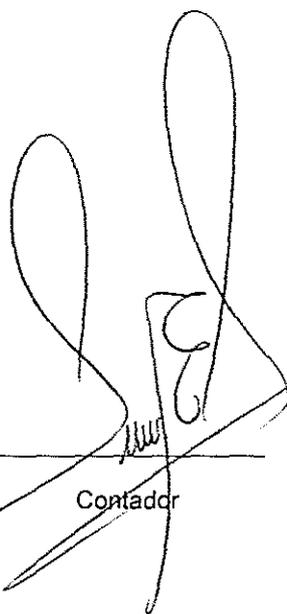
ULSTER CORP S. A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	2,552.26	2,552.26
Otras cuentas por cobrar (nota 5)	205,571.96	-
Inventario de obras en construcción (notas 2 y 6)	96,980.26	932,305.34
Activos por impuestos corrientes (nota 7)	-	820.08
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	305,104.48	935,677.68
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (notas 2 y 8)	5,078,995.00	4,397,460.00
TOTAL ACTIVO	<u>5,384,099.48</u>	<u>5,333,137.68</u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal


Contador



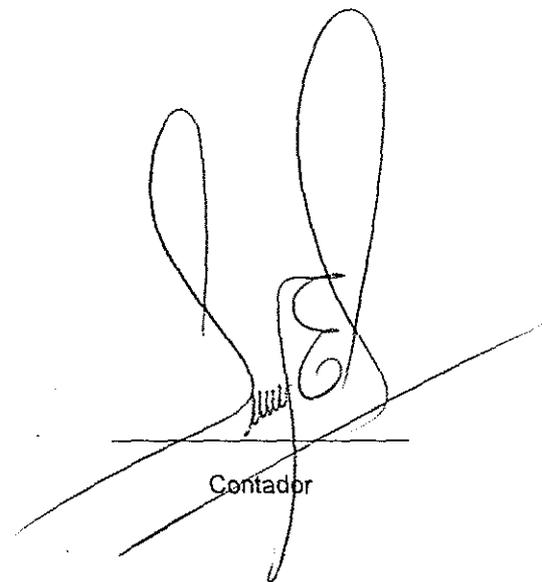
ULSTER CORP S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
<u>APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</u>		
Saldo inicial	-	-
Aporte para futuras capitalizaciones	3,024,656.15	-
Saldo final	3,024,656.15	-
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	929,940.00	-
Saldo final	929,940.00	-
TOTAL	<u>3,955,396.15</u>	<u>800.00</u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal


Contador

ULSTER CORP S. A.

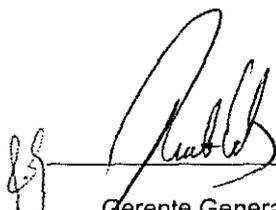
Estados de Flujos de Efectivo

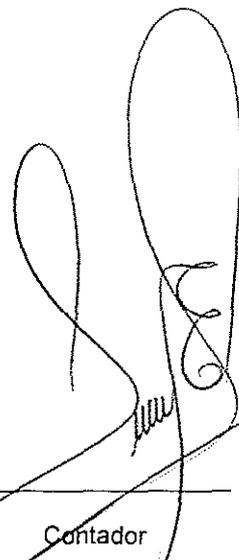
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	-	-
Efectivo pagado a proveedores y otros	-	4,396,657.45
Efectivo usado en las operaciones	-	4,396,657.45
Impuestos pagados	-	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE/USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-	4,396,657.45
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de propiedades, planta y equipo (nota 7)	-	-4,397,460.00
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-4,397,460.00
Aumento/disminución neta del efectivo y sus equivalentes	-	-802.55
Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo	2,552.26	3,354.81
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (notas 2 y 4)	2,552.26	2,552.26

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal

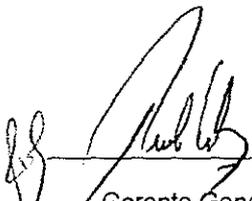

 Contador

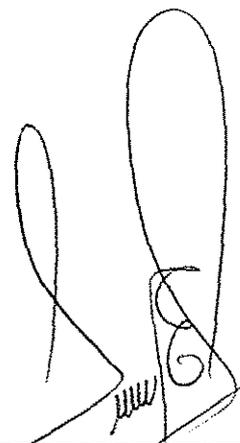
ULSTER CORP S. A.

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
Resultado del ejercicio	-	-
Disminución / aumento en inventario	-	-4,002.38
Aumento en cuentas por pagar no relacionadas	-	4,400,659.83
EFFECTIVO NETO USADO/PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-	4,396,657.45

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal


Contador

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida el 26 de Abril del 2006 de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social las actividades de asesoría jurídica.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 348 del 3 de Septiembre del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la compañía, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2012 y el período de transición fue en el año 2011

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la compañía de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación de dichas estimaciones en el futuro se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del período.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros están preparados bajo la hipótesis de que la compañía continuará operando.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, como caja y bancos disponibles en cuentas bancarias de bancos locales y son de libre disponibilidad.

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. Inventarios

Los inventarios se valoran para su reconocimiento al costo de adquisición más cualquier otro costo que se incurra en el mantenimiento y conservación del bien o el servicio, el costo de adquisición comprende el precio de compra, más aranceles, transporte, almacenamiento y cualquier otro costo atribuible a la adquisición del bien o el servicio.

g. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortizan hasta el período de vigencia del bien o servicio.

h. Propiedades, planta y equipo, neto

La compañía utiliza el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido a esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1

Las propiedades, planta y equipo, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. **Deterioro de activos no corrientes**

La administración evalúa si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, la Administración realiza una estimación del monto recuperable del activo y se procederá al respectivo registro.

j. **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión no estarán disponibles para la venta en el corto plazo, son valoradas al costo de adquisición más cualquier otro costo que se incurra en su mantenimiento y conservación, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro.

k. **Contingencias**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

l. **Impuesto a la renta causado**

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en el que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

m. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos al momento que se genera el servicio con la emisión de la factura.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

n. Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2014, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017
- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016
- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2014, fue de 3.67%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Bancos	U.S.\$	<u>2,552.26</u>	<u>2,552.26</u>

El saldo corresponde al Banco Bolivariano cuenta corriente #000-523519-9 que no ha tenido movimiento durante el ejercicio fiscal 2013

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	<u>205,571.96</u>	<u>-</u>

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. INVENTARIOS DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Un resumen de los inventarios de obras en construcción al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Obra en curso Lagos de Batán	U.S.\$	73,437.82	932,305.34
Obra en proceso Warehouse		23,542.44	-
TOTAL	U.S.\$	<u>96,980.26</u>	<u>932,305.34</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Crédito tributario IVA	U.S.\$	<u>-</u>	<u>820.08</u>

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Terrenos (Bellavista 1A-AB)	U.S.\$ 4,397,460.00	4,397,460.00
Terrenos (Bellavista 1, 3-E, 3-F, lote 5 4A-1)	681,535.00	-
TOTAL	U.S.\$ <u>5,078,995.00</u>	<u>4,397,460.00</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, por clasificación principal es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Proveedores locales	U.S.\$ 1,488.66	-
Otras cuentas por pagar	1,014.50	-
TOTAL	U.S.\$ <u>2,503.16</u>	<u>-</u>

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	-	409.60	425.06	15.46

11. PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

El movimiento de las partes relacionadas a largo plazo al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

SALDOS POR PAGAR

CUENTAS POR PAGAR		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2014</u>
			<u>PAGOS Y</u> <u>OTROS</u>		<u>TRANSF</u>	<u>OTROS</u>	
Castelago S. A.	U.S. \$	-			420,926.30	-	420,926.30
Talum S. A.		1,979,074.09	1,905,493.53		-	-	73,580.56
TOTAL	U.S. \$	<u>1,979,074.09</u>	<u>1,905,493.53</u>		<u>420,926.30</u>	<u>-</u>	<u>494,506.86</u>

Corresponde a las obligaciones contraídas por la compañía en la adquisición de terrenos para futuros proyectos

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Cataña S. A.	U.S.\$	-	2,000,659.44
Castelago S. A.		-	420,926.30
Dimsal S. A.		1,000.00	931,677.85
Kos Ltda.		<u>930,677.85</u>	<u>-</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>931,677.85</u>	<u>3,353,263.59</u>

13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest Ec Holding S. A.	799	99.99	1.00	799.00
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

Los accionistas de la compañía son de nacionalidad Ecuatoriana.

El 22 de Diciembre del 2014, se hizo la actualización de datos de los accionistas ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, la compañía TALUM S. A. cede sus 799 acciones por un total de US\$ 1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción a la compañía SKYVEST EC HOLDING S. A. de nacionalidad ecuatoriana.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$ -	-
Más:		
Gastos no deducibles locales	-	-
Utilidad gravable	-	-
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Menos:		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	22,345.36	3,728.23
<u>Impuesto a la renta causado</u>		
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente).	22,345.36	3,728.23
Menos:		
Anticipo pagado Julio y Septiembre	-22,345.36	-3,728.23
Saldo a pagar del contribuyente	U.S.\$ -	-

Los registros contables de ULSTER CORP S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos hasta el ejercicio del año 2014. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2014, y la fecha del informe de los auditores externos el 27 de Abril del 2015, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

16. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

ULSTER CORP S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2014

17. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la compañía son de propiedad exclusiva de la compañía.

18. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.