

ULSTER CORP S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Período y otro resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

ULSTER CORP S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de **ULSTER CORP S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el estado del resultado del período y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **ULSTER CORP S. A.**, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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, descritas en la nota 2 de los estados financieros.

Párrafo de énfasis

La Administración ha planificado capitalizar el aporte a futuras capitalizaciones por el valor de U.S.\$ 3,024,656.15 en el ejercicio económico 2018.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la Administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhnay.com

PBX: (593-4) 2680266

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhnay.com

PBX: (593-4) 2680266

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**Informe de cumplimiento tributario:**

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

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

Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:

De acuerdo con el artículo 32 la resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, publicada en el Registro Oficial del 18 de julio de 2014. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, entre ellos la confidencialidad de la información, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

La auditoría de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de acuerdo con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador publicada el 26 de mayo de 2015, determina el alcance, prueba selectiva y procedimientos que los auditores externos tienen que cumplir, para obtener suficiente evidencia para proporcionar una base a la opinión.

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a este informe.



Guayaquil - Ecuador, 19 de marzo del 2018

RNAE No. 105



Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent

RNC No. 360

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhñay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhñay.com

PBX: (593-4) 2680266

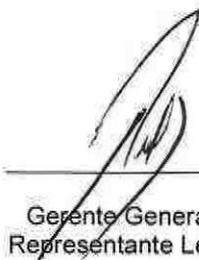
ULSTER CORP S. A.

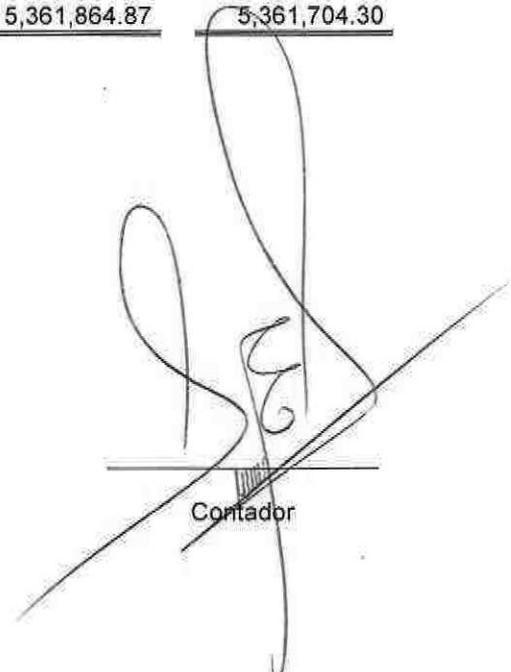
Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	2,559.61	2,559.61
Activos por impuestos corrientes (nota 5)	160.57	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>2,720.18</u>	<u>2,559.61</u>
CONSTRUCCIONES EN CURSO (notas 2 y 6)	74,577.73	74,577.73
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (notas 2 y 7)	5,284,566.96	5,284,566.96
TOTAL ACTIVO	<u>5,361,864.87</u>	<u>5,361,704.30</u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal


Contador

ULSTER CORP S. A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (notas 2 y 8)	821,001.19	824,391.08
Partes relacionadas (notas 2 y 9)	604,410.93	601,444.34
Pasivos por impuestos corrientes (notas 2 y 10)	117.00	8.50
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,425,529.12	1,425,843.92
 TOTAL PASIVO	 1,425,529.12	 1,425,843.92

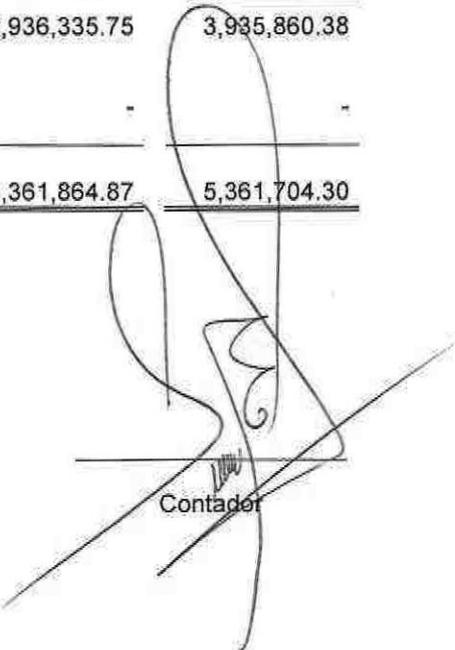
PATRIMONIO

Capital social (nota 11)	800.00	800.00
Aportes para futuras capitalizaciones (nota 12)	3,024,656.15	3,024,656.15
Resultados acumulados	910,404.23	929,940.00
Resultado del ejercicio	475.37	-19,535.77
TOTAL PATRIMONIO	3,936,335.75	3,935,860.38
 Pasivo contingente (nota 13)	 -	 -
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5,361,864.87	5,361,704.30

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal



Contador

ULSTER CORP S. A.

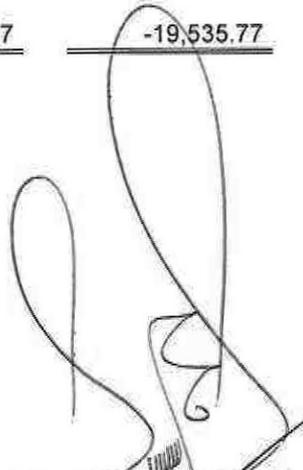
Estado del Resultado del Período y Otro resultado Integral
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dolares EE.UU.)

<u>INGRESOS</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Otros ingresos (nota14)	38,810.40	30,625.99
<u>GASTOS</u>		
Gastos de administración	37,254.63	20,804.18
TOTAL GASTOS	37,254.63	20,804.18
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1,555.77	9,821.81
Impuesto a la renta causado (notas 2, 10 y 13)	-1,080.40	-29,357.58
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>475.37</u>	<u>-19,535.77</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal



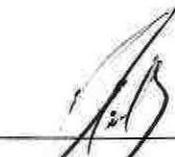
Contador

ULSTER CORP S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	<u>800.00</u>	<u>800.00</u>
<u>APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</u>		
Saldo inicial	3,024,656.15	3,024,656.15
Saldo final	<u>3,024,656.15</u>	<u>3,024,656.15</u>
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	929,940.00	929,940.00
Transferencia del resultado del ejercicio	-19,535.77	-
Saldo final	<u>910,404.23</u>	<u>929,940.00</u>
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-19,535.77	-
Transferencia a resultados acumulados	19,535.77	-
Resultado antes de impuesto a la renta	1,555.77	9,821.81
Impuesto a la renta causado	-1,080.40	-29,357.58
Saldo final	<u>475.37</u>	<u>-19,535.77</u>
TOTAL	<u><u>3,936,335.75</u></u>	<u><u>3,935,860.38</u></u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

ULSTER CORP S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

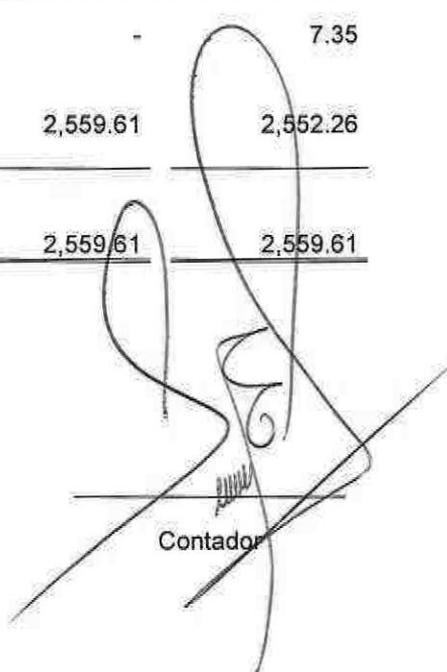
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de otros deudores	38,810.40	165,740.88
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>-37,838.50</u>	<u>-164,321.99</u>
Efectivo generado de las operaciones	971.90	1,418.89
Impuestos pagados	-	-29,359.08
Impuesto a la renta pagado	<u>-971.90</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-	-27,940.19
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	-	-
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Partes relacionadas por pagar corto plazo	-	27,947.54
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	27,947.54
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	-	7.35
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al principio del período	<u>2,559.61</u>	<u>2,552.26</u>
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al final del período (notas 2 y 4)	<u><u>2,559.61</u></u>	<u><u>2,559.61</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal


Contador

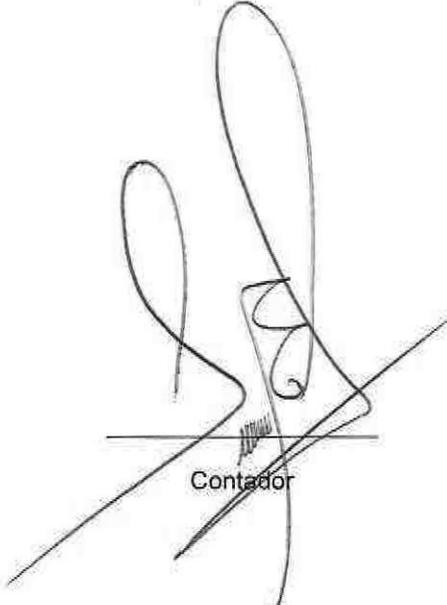
ULSTER CORP S. A.

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 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1,555.77	9,821.81
Ajustes por:	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	1,555.77	9,821.81
Aumento activos por impuestos corrientes	-160.57	-
Disminución en cuentas por pagar	-3,389.89	-143,517.81
Aumento partes relacionadas por pagar	2,966.59	135,114.89
Efectivo proveniente de actividades operativas	<u>971.90</u>	<u>1,418.89</u>
Impuestos pagados	-971.90	-29,359.08
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>-</u>	<u>-27,940.19</u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. **OPERACIONES**

La entidad fue constituida el 26 de abril del 2006 de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social la actividad inmobiliaria, esto es la compraventa, construcción, promoción de bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios.

2. **POLÍTICAS CONTABLES**

a. **Base de preparación y presentación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. **Hipótesis del negocio en marcha**

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

c. **Registro contable y moneda de presentación**

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

d. **Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

e. **Otras cuentas por cobrar**

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

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

f. Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

g. Inventarios de obras en construcción

Las obras en construcción son registradas a su valor nominal y conforman todos aquellos pagos u obligaciones que se incurran para continuar con el proceso de construcción, o que sean necesarios para mantener el bien hasta llegar a su producto final, con su vista a la venta.

h. 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.

i. Propiedades de inversión

Se clasifican como propiedades de inversión los terrenos que mantienen con el objetivo de obtener rentas o apreciación del capital o ambos fines y no para:

- a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.
- b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo.

El costo inicial de las propiedades de inversión comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del activo, más allá de su estándar de rendimiento original, éstos son capitalizados como un costo adicional del activo.

La entidad determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

j. Cuentas por pagar proveedores y otros

Las cuentas a pagar originadas por las compras de bienes y servicios se registran inicialmente al valor razonable y, posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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 las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

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 que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el saldo del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de

reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

m. Ingresos de actividades ordinarias

Ventas de bienes y servicios

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se transfieren al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes. No se reconoce ingreso alguno si existen dudas importantes respecto a la recuperación de la venta a crédito.

n. Gastos

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios, se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se han recibido los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.

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

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos— Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación

22 transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión. Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 2017, fue de -0.20%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Bancos	U.S.\$ <u>2,559.61</u>	<u>2,559.61</u>

La cuenta corriente del Banco Bolivariano 000-523519-9 no ha tenido movimientos desde el 22 de julio del 2015.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Retención en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 13)	U.S.\$	160.57	-

6. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Un resumen de las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Obra en curso Lagos de Batán	U.S.\$	51,035.29	51,035.29
Obra en proceso Warehouse		23,542.44	23,542.44
TOTAL	U.S.\$	74,577.73	74,577.73

En el año 2015 transfirieron a construcciones en curso las obras Lagos de Batán por U.S.\$ 73,437.82, en el año 2016 disminuyó su valor a U.S.\$ 51,035.29; y la obra Warehouse por U.S.\$ 23,542.44, a título de autoconsumo, el cual no esta respaldado con su respectivo comprobante de venta.

Se desarrollará en el futuro bodegas de distribución.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Terrenos (Bellavista 1A-AB) (a)	U.S.\$	4,603,031.96	4,603,031.96
Terrenos (Bellavista 1, 3-E, 3-F, lote 5, lote 4A-1)		681,535.00	681,535.00
TOTAL	U.S.\$	<u>5,284,566.96</u>	<u>5,284,566.96</u>

- (a) La entidad Cataña S. A., realiza la venta del lote ubicado en el Cantón de Samborondón, Bellavista 1A – AB por una cuantía de U.S.\$ 4,397,460.00

La entidad Ulster Corp S. A., como pago por la compra del terreno transfiere derechos y bienes equivalentes a favor de Cataña S. A., así:

- Oficina 1-1 del edificio Promenade por U.S.\$ 223,461.00
- Oficina 1-1 del edificio Rambla por U.S.\$ 372,403.20
- Oficina 1-15 del edificio Mirador por U.S.\$ 323,494.80
- Las 45.686 acciones de la compañía Satinosati S. A., por U.S.\$ 420,926.30
- Imputación de U.S.\$ 200,000.00 que la entidad Inmosusana S.A., mantenía con la entidad Cataña S. A.

El saldo de U.S.\$ 2,857,174.70 se obliga a la compañía Ulster Corp S. A., a cancelar la cantidad de U.S.\$ 300,000.00 hasta el 7 de noviembre del 2011 sin intereses, el valor U.S.\$ 500,000.00 en cuatro cuotas mensuales hasta el 7 de marzo del 2012 sin intereses y la diferencia por U.S.\$ 2,057,174.70 mediante veintiocho pagos trimestrales a partir del 8 de marzo del 2012 con el interés del 4% anual en el caso de mora.

Se canceló el valor de U.S.\$ 205,571.96, intereses por mora en el año 2014.

Al 31 de diciembre del 2017, se encuentra cancelado el valor de la inversión.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Proveedores locales	U.S.\$	1,562.33	510.75
Kos Ltd. (a)		781,583.71	781,583.71
Otras cuentas por pagar (b)		36,855.15	41,296.62
Dimsal S. A.		1,000.00	1,000.00
TOTAL	U.S.\$	821,001.19	824,391.08

(a) ACUERDO PRIVADO DE CESION DE DERECHOS DE CRÉDITO

En los libros de Ulster Corp S. A. "El aceptante", figuraba cuentas por pagar U.S.\$ 781,583.71, a la entidad Dimsal S. A. "El cedente", sobre el cual se celebró un contrato de crédito el 29 de diciembre del 2011 donde el cedente, cede los derechos de cobro a la entidad Kos Ltd. "la cesionaria", el cual es accionista de Dimsal S. A.

Ulster Corp S. A., por su parte acepta irrevocablemente, la cesión interpuesta por el cedente y la cesionaria.

(b) En las otras cuentas por pagar por U.S.\$ 36,855.15 incluye:

1. Estas obligaciones son por cuentas por pagar Municipales 1.5 mil, Pntentes, Junta de Beneficiencia de Guayaquil.
2. Otras cuentas por pagar U.S.\$ 3,024.00

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

RELACIONADAS POR PAGAR		SALDO AL 31/12/2016	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDO AL 31/12/2017
			OTROS	OTROS	
<u>CORTO PLAZO</u>					
Castelago S. A. (a)	U.S.\$	420,926.30	-	-	420,926.30
Talum S. A. (b)		180,518.04	3,048.00	6,014.59	183,484.63
TOTAL	U.S.\$	601,444.34	3,048.00	6,014.59	604,410.93

(a) La deuda con Castelago S. A., se genera por la transferencia de 45.686 acciones de la compañía Satinosati S. A., a favor de Ulster Corp S. A., cuyos pagos se realizarán en base a la generación de flujo de Ulster Corp S. A., no genera intereses y no se ha entregado garantías.

Dichas acciones fueron cedidas a favor de la entidad Cataña S. A., por la compra de un terreno. Ver (nota 7)

(b) Corresponde a las obligaciones contraídas por la entidad para pagar gastos corrientes, no hay soporte, no tiene fecha de vencimiento y no genera interés.

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 2017, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
Impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal	U.S.\$	1,080.40	1,080.40	-	-
Retención en la fuente del impuesto a la renta		8.50	52.50	53.00	9.00
Retención en la Fuente del Impuesto al Valor Agregado		-	963.43	1,071.43	108.00
TOTAL	U.S.\$	<u>1,088.90</u>	<u>2,096.33</u>	<u>1,124.43</u>	<u>117.00</u>

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

<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	99.88	1.00	799.00
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

Los accionistas de la entidad son de nacionalidad Ecuatoriana.

12. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Mediante Acta de la Junta General Universal de Accionistas de la compañía Ulster Corp S. A., celebrada el 20 de noviembre del 2014, deciden aprobar la compensación de cuenta por pagar que mantienen con el accionista Talum S. A. por U.S.\$ 3,024,656.15, mediante el aporte de su crédito a la cuenta "Aporte para Futuras Capitalizaciones". La Administración ha planificado capitalizar el aporte por futuras capitalizaciones por el valor de U.S.\$ 3,024,656.15 en el ejercicio económico 2018, está en proceso de Abogados.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	1,555.77	9,821.81
Más:			
Gastos no deducibles locales		649.43	-
Utilidad gravable		2,205.20	9,821.81
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		485.14	2,160.80
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		1,080.40	29,357.58
<hr/>			
Impuesto a la renta causado		1,080.40	29,357.58
Menos:			
Anticipo pagado		1,080.40	29,357.58
Retención en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 5)		160.57	-
Saldo a favor de contribuyente / Impuesto a pagar	U.S.\$	-160.57	-

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

14. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Servicios administrativos (a)	U.S.\$	38,810.40	30,625.99

(a) Los valores por otros ingresos corresponden a servicios Administrativos prestados a Industrias Nacional de Ensamblajes S. A. Innacensa y a Talum S. A.

15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2017, y la fecha del informe de los auditores externos el 19 de marzo del 2018, 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 2017.

17. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, 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 entidad.