ULSTER CORP S.A.
Notas a los estados financieros
Presentado en Miles U.S. $
Al 31 de Diciembre del 2013

1. Información general

ULSTER CORP S.A.; fue constituida el 26 de Abril del 2006 en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, bajo las leyes de la República del Ecuador. Tiene por objeto social la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Bases de preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías 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. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías 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 entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2012 y el período de transición fue el año 2011.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y 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 en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

3.2 Hipótesis del Negocio en Marcha

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

3.3 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 Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

3.4 Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en 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.

3.5 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 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

3.6 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

3.7 Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos se registran y se presentan netos de su depreciación acumulada.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de forma prevista por la Administración.

La depreciación es calculada bajo el método de línea recta, linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. Las vidas útiles económicas estimadas por categoría son las siguientes:

Categoría	Rango
Maquinarias y equipos de cocina	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años
Equipos de audio	10 años

3.8 Deterioro de Activos No Corrientes

La Administración evalúa si existen indicadores 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.

3.9 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos al momento de la transferir el bien inmueble o cuando se produzca el pago, lo que ocurra primero.

4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo se compone de la siguiente manera:

Concepto		31-Dic-13	31-Dic-12
Bancos	U.S.$	2552,26	3354,81
TOTAL	U.S.$	2552,26	3354,81

La cuenta bancos corresponde al dinero efectivo disponible al cierre del ejercicio económico.

5 Activos a Lago Plazo

El detalle de los activos a largo plazo 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

Concepto		31-Dic-13	31-Dic-12
Propiedades de Inversión		5.078.995,00	4.397.460,00
Construcciones en Curso - Inversiones	U.S.$	39.420,34	892.885,00
TOTAL	U.S.$	5.118.415,34	5.290.345,00

Propiedades corresponden a la adquisición de terrenos para futuros proyectos

6 Cuentas por Pagar Largo Plazo

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

Concepto		31-Dic-13	31-Dic-12
Proveedores		0,00	931.677,85
Préstamos de Accionistas	U.S.$	1.979.074,09	0,00
Cuentas por Pagar		2.211.973,59	0,00
TOTAL	U.S.$	4.191.047,68	931.677,85

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

7 Capital Social

El capital social de la Compañía está conformado de la siguiente manera:

Accionistas	No. Acciones	%	Valor por Acción $	Total US $
Talum S. A.	799,00	99,99%	1,00	799,00
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batan S. A.	1,00	0,01%	1,00	1,00
TOTAL	800,00	100,00%		800,00

Los accionistas de la compañía son de nacionalidad Ecuatoriana.

Sr. Fabián Encarnación A.
CONTADOR