

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

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 actividadad inmobiliaria, esto es la compraventa, construcción, promoción de bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios y 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 para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), 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.010 del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

Para la compañía, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), los primeros estados financieros bajo NIIF para PYMES 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. **Otras cuentas por cobrar**

Las otras 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 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.

g. **Deterioro de activos no corrientes**

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

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

h. 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 compañía 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 compañía aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

i. 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.

j. 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 sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargarán a los resultados del año en el que se devengen con base al impuesto por pagar exigible.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

Al 31 de Diciembre del 2015, 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 2015, fue de 3.38%

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el saldo es el siguiente:

	31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</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 2015

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el saldo es el siguiente:

	31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$ <u>135,114.89</u>	<u>205,571.96</u>

Las otras cuentas por cobrar incluye el anticipo de impuesto a la renta pagado durante el ejercicio 2015 por U.S.\$ 28,624.90, el mismo que sirve para compensar con el impuesto a la renta minimo (nota 15), que se declara en abril del 2016

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. INVENTARIO DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Un resumen de los inventarios de obras en construcción al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Obra en curso Lagos de Batán	U.S.\$	-	73,437.82
Obra en proceso Warehouse		-	23,542.44
TOTAL	U.S.\$	-	96,980.26

Transfirieron a construcciones en curso las obras Lagos de Batán por U.S.\$ 73,437.82 y la obra Warehouse por U.S.\$ 23,542.44, a título de autoconsumo el cual no está respaldado con su respectivo comprobante de venta.

7. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Un resumen de obras en construcciones en curso al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Obra en curso Lagos de Batán	U.S.\$	51,035.29	-
Obra en proceso Warehouse		23,542.44	-
TOTAL	U.S.\$	74,577.73	-

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 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Terrenos (Bellavista 1A-AB) (a)	U.S.\$	4,603,031.96	4,397,460.00
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>5,078,995.00</u>

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

La compañía 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 compañía Inmosusana S.A., mantenía con la compañía 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 apartir 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.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, por clasificación principal es como sigue:

	<u>31 DICIEMBRE</u>	<u>31 DICIEMBRE</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores locales	U.S.\$ -	1,488.66
Otras cuentas por pagar	36,231.04	1,014.50
Dimsal S. A.	1,000.00	-
Kos Ltda. (a)	930,677.85	-
 TOTAL	U.S.\$ 967,908.89	2,503.16

(a) ACUERDO PRIVADO DE CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO

En los libros de Ulster Corp S. A. "El aceptante", figuraba cuentas por pagar U.S.\$ 930,677.85, a la compañía 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 compañía Kos Ltda. "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.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

SALDOS POR PAGAR

	<u>SALDO AL 31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL 31/12/2015</u>
		<u>PAGOS Y OTROS</u>	<u>RECLASIFICACIÓN OTROS</u>			
<u>CORTO PLAZO</u>						
Castelago S. A.	U.S.\$	-	-	420,926.30	420,926.30	
Talum S. A.		-	-	152,570.50	152,570.50	
TOTAL CORTO PLAZO	U.S.\$	-		573,496.80	573,496.80	
<u>LARGO PLAZO</u>						
Castelago S. A. (a)	U.S.\$	420,926.30	420,926.30	-	-	
Talum S. A. (b)		73,580.56	152,578.83	78,998.27	-	
Digarda S. A.		-	14,526.66	14,526.66	-	
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		-	5,389.98	5,389.98	-	
TOTAL LARGO PLAZO	U.S.\$	494,506.86	593,421.77	98,914.91		

(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 un plazo no mayor a un año y están sujeto 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 compañía Cataña S. A., por la compra de un terreno ver (nota 8)

(b) Corresponde a las obligaciones contraídas por la compañía para pagar gastos corrientes.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

		SALDOS 31/12/2014	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDOS 31/12/2015
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	15.46	81.50	76.04	10.00
Retención en la Fuente del Impuesto al Valor Agregado		-	6.43	6.43	-
TOTAL	U.S.\$	15.46	87.93	82.47	10.00

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Dimsal S. A.	U.S.\$ -	1,000.00
Kos Ltda.	- -	930,677.85
TOTAL	U.S.\$ -	931,677.85

Por decisión de la administración transfirieron las deudas que mantienen con Dimsal S. A., por U.S.\$ 1,000.00 y Kos Ltda., por U.S.\$ 930,677.85 a cuentas por pagar, las cuales van hacer canceladas en el corto plazo.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

<u>ACCIONISTAS</u>	No. <u>ACCIONES</u>	%	VALOR DE <u>CADA ACCION</u>	VALOR <u>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 compañía son de nacionalidad Ecuatoriana.

13. 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 Talam S.A. por U.S.\$ 3,024,656.15, mediante el aporte de su crédito a la cuenta “Aporte para Futuras Capitalizaciones”.

14. RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados se originaron en el año 2013, que corresponde a la ganancia por venta de acciones, que Ulster Corp S. A. mantenía de la compañía Arrozteca S. A., a favor de Cataña S. A.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
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	-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	28,624.90	22,345.36
Impuesto a la renta causado	28,624.90	22,345.36
Menos:		
Anticipo pagado (nota 5)	-28,624.90	-22,345.36
Total	U.S.\$	-

Los registros contables de ULSTER CORP S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos hasta el ejercicio del año 2015. 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

16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2015, y la fecha del informe de los auditores externos el 1 de Marzo del 2016, 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.

17. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

ULSTER CORP S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2015

18. 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.

19. 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.