

## 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 las actividad 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 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.

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

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

Los registros contables de la entidad 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 entidad 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 Administración 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 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.

#### **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 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.

## 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 2016, las Normas Internacionales de Información Financiera 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 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

### 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 2016, fue de 1.12%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Bancos	U.S.\$	<u>2,559.61</u>	<u>2,552.26</u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	<u>-</u>	<u>135,114.89</u>

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. **CONSTRUCCIONES EN CURSO**

Un resumen de obras en construcciones en curso al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE <u>2016</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2015</u></b>
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.\$	<u>74,577.73</u>	<u>74,577.73</u>

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.

**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 2016 y 2015, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2016</b>	<b>31 DICIEMBRE 2015</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>5,284,566.96</u></b>	<b><u>5,284,566.96</u></b>

- (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 edicio Mirador por U.S.\$ 323,494.80
- Las 45.686 acciones de la compañía Satinosati S. A., por U.S.\$ 420,926.30
- Imputacion 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 cancelo el valor de U.S.\$ 205,571.96, intereses por mora.

Al 31 de Diciembre de 2016, se encuentra cancela 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 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Proveedores locales	U.S.\$	510.75	-
Otras cuentas por pagar (b)		41,296.62	36,231.04
Dimsal S. A.		1,000.00	1,000.00
Kos Ltda. (a)		781,583.71	930,677.85
TOTAL	U.S.\$	<u>824,391.08</u>	<u>967,908.89</u>

(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.\$ 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.

(b) En las otras cuentas por pagar por U.S.\$ 41,296.62 incluye:

1. Convenio de pago con la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros según Resolución No. SCVS-INAF-DNF-16481 por U.S.\$ 3,685.11 por concepto de contribución societaria correspondiente al año 2016
2. Convenio de pago con el Servicio de Rentas Internas según Resolución No. 109012016RCVR108602 por U.S.\$ 14,998.93 y que al 31 de Diciembre de 2016 tiene un saldo de U.S.\$ 9,921.71
3. Otras cuentas por pagar U.S.\$ 22,612.58

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

SALDOS POR PAGAR

		<u>SALDO AL</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u>
		<u>31/12/2015</u>	<u>OTROS</u>	<u>OTROS</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>CORTO PLAZO</u>					
Castelago S. A. (a)	U.S.\$	420,926.30	-	-	420,926.30
Talum S. A. (b)		152,570.50	4,714.49	32,662.03	180,518.04
<b>TOTAL CORTO PLAZO</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>573,496.80</b>	<b>4,714.49</b>	<b>32,662.03</b>	<b>601,444.34</b>

(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 compañía Cataña S. A., por la compra de un terreno ver (nota 7)

(b) Corresponde a las obligaciones contraídas por la compañía 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 2016, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	10.00	47.68	46.18	8.50
Retención en la Fuente del Impuesto al Valor Agregado		-	3.33	3.33	-
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>10.00</b>	<b>51.01</b>	<b>49.51</b>	<b>8.50</b>

**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 2016 Y 2015

<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 compañía 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".

**13. RESULTADOS ACUMULADOS**

Los resultados acumulados son ingresos de pasivos que no se van a cancelar, por lo tanto se reconoció como otros ingresos en el periodo 2016

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVO CONTINGENTE

<b>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</b>		<b>31 DICIEMBRE 2016</b>	<b>31 DICIEMBRE 2015</b>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	9,821.81	-
Más:			
Gastos no deducibles locales		-	-
Utilidad gravable		9,821.81	-
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		2,160.80	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		1,080.40	28,624.90
<hr/>			
Impuesto a la renta causado		2,160.80	28,624.90
Menos:			
Anticipo pagado			-28,624.90
Total	U.S.\$	<u>2,160.80</u>	<u>-</u>

Los registros contables de ULSTER CORP S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos hasta el ejercicio del año 2016. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la entidad 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 2016, y la fecha del informe de los auditores externos el 27 de Marzo del 2017, 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 2016

**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.

**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.

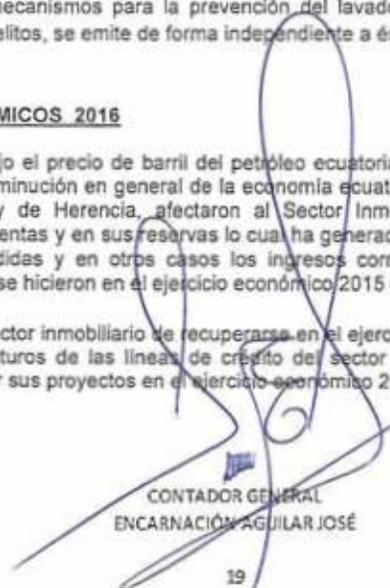
**19. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO**

La opinión de los Auditores Externos sobre la verificación del 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 éste informe.

**20. EFFECTOS ECONÓMICOS 2016**

En el año 2016, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2015 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2017, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad para colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2017

  
CONTADOR GENERAL  
ENCARNACIÓN AGUILAR JOSÉ