

# 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, forma parte de los activos financieros clasificados como costo amortizado e incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras que no estén sujetas a ninguna restricción.

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.

El efectivo en entidades financieras está sujeto a riesgo crediticio, aunque el plazo de vencimiento es muy bajo ya que la entidad puede retirar el efectivo en cualquier momento sin penalización.

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### e. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

En cuanto a su estrategia de transición, Ulster Corp S. A., ha optado por no reexpresar los períodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos (1 de enero de 2018).

Ulster Corp S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas y la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

#### Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

1. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,
2. Mantenido hasta el vencimiento,
3. Disponible para la venta, y
4. Préstamos y cuentas a cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan, y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del período

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en en la categoría valor razonable con cambios en el resultado del periodo. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de capital e intereses.

#### Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.
2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

#### Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

##### **Activos financieros a costo amortizado:**

Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

##### **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:**

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### **Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:**

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

#### **Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:**

Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

Ulster Corp S. A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

Activos financieros	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9
Efectivo y equivalentes al efectivo	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable con cambio en resultados

#### Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en Ulster Corp S. A., activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, Ulster Corp S. A., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, Ulster Corp S. A., considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

Ulster Corp S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

#### Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento):

EAD= es la exposición al riesgo. Se mediría por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD= es la probabilidad de impago.

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como (1 – la tasa de recuperación).

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

#### f. Construcción en curso

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.

#### 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.

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

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. 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.

#### **j. 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.

#### **k. 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.

#### **l. Ingresos de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapas 3: Determinar el precio de la transacción

Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte Ulster Corp. S. A.

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

Ulster Corp S. A., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición Ulster Corp S. A., optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

Ulster Corp S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

#### Reconocimiento de los ingresos

1. Los ingresos de Ulster Corp S. A., provienen de la prestación de servicios administrativos, para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

El método elegido por Ulster Corp S. A., como preferente para medir el valor de los bienes y servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de bienes y servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados.

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por Ulster Corp S. A., está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

#### Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de Ulster Corp S. A., ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de Ulster Corp S. A.

#### **m. 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.

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### **n. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes**

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.

**Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.**

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)

Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias. Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Esta interpretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

### 3. INDICADORES ECONÓMICOS

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 2018, fue de 0.27%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</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 durante el año 2018.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Retención en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 13)	U.S.\$	<u>-</u>	<u>160.57</u>

- a) El crédito tributario de años anteriores por U.S \$ 160.57, y anticipo de impuesto a la renta pagado por U.S.\$ 82.00, fueron compensados con el impuesto a la renta causado por U.S.\$ 372.82 quedando un impuesto por pagar de U.S.\$ 130.25. ver nota 13.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Un resumen de las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
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 de la cuenta de inventarios de obras en construcción 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 2018 y 2017, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2018</b>	<b>31 DICIEMBRE 2017</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>5,284,566.96</b>	<b>5,284,566.96</b>

- (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 más los intereses que se generaron por U.S.\$ 205,571.96.

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 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 en el año 2014.

Al 31 de diciembre del 2018, se encuentra cancelado el valor de la inversión de U.S.\$ 4,603,031.96

**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 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

	<b>31 DICIEMBRE 2018</b>	<b>31 DICIEMBRE 2017</b>
Proveedores locales	U.S.\$ 25.40	1,562.33
Kos Ltd. (a)	770,383.71	781,583.71
Otras cuentas por pagar (b)	37,079.15	36,855.15
Dimsal S. A. (c)	1,000.00	1,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$ 808,488.26</b>	<b>821,001.19</b>

(a) ACUERDO PRIVADO DE CESION DE DERECHOS DE CRÉDITO

En los libros de Ulster Corp S. A. "El aceptante", figuraba en el año 2017 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 Kös 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.\$ 37,079.15 incluye:

1. Obligaciones por pagar a Talum S. A. e Industria Nacional de Ensamblajes S. A. Innacensa, para cubrir los gastos municipales, patentes, contribuciones, etc.
2. Otras cuentas por pagar varios por U.S.\$ 3,248.00

(c) La entidad según el Servicio de Rentas Internas – SRI y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, está en cese de sus actividades desde el año 2016.

ULSTER CORP S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

<u>RELACIONADAS POR PAGAR</u>		<u>SALDO AL 31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL 31/12/2018</u>
			<u>OTROS</u>		<u>OTROS</u>		
<u>CORTO PLAZO</u>							
Castelago S. A. (a)	U.S.\$	420,926.30	-		-		420,926.30
Talum S. A. (b)		183,484.63	-		9,822.57		193,307.20
TOTAL	U.S.\$	604,410.93	-		9,822.57		614,233.50

- (a) La deuda con Castelago S. A., se genera por la transferencia de 45.686 acciones de la compañía Satinosatí 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 capital de trabajo, los 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 2018, es como sigue:

		<u>SALDOS</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u>
		<u>31/12/2017</u>			<u>31/12/2018</u>
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	9.00	43.50	35.35	0.85
Impuesto al valor agregado		108.00	108.00	1,200.00	1,200.00
Impuesto a la renta causado (nota 13)		-	242.57	372.82	130.25
TOTAL	U.S.\$	<u>117.00</u>	<u>394.07</u>	<u>1,608.17</u>	<u>1,331.10</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 2018 Y 2017

<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, el tramite aún está en proceso con los Abogados.

En el año 2013 fue accionista de Ulster Corp S. A. hasta el año 2014 que cedió sus acciones a Skyvestec Holding S. A.

**ULSTER CORP S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**13. PASIVO CONTINGENTE**

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	1,688.51	1,555.77
Más:			
Gastos no deducibles locales		6.12	649.43
Utilidad gravable		1,694.63	2,205.20
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		372.82	485.14
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		82.00	1,080.40
<hr/>			
Impuesto a la renta causado (nota 10)		372.82	1,080.40
Menos:			
Anticipo pagado		82.00	1,080.40
Retención en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 5)		-	160.57
Crédito tributario de años anteriores		160.57	
Impuesto a pagar / saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	130.25	-160.57

Los estados financieros de ULSTER CORP S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

## ULSTER CORP S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.
2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

#### 14. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		<b>31 DICIEMBRE 2018</b>	<b>31 DICIEMBRE 2017</b>
Servicios administrativos (a)	U.S.\$	38,635.02	38,810.40

- (a) Los ingresos generados por la entidad no son originados por su actividad principal, estos ingresos corresponden a servicios Administrativos prestados a Industrias Nacional de Ensamblajes S. A. Innacensa y a Talum S. A. De acuerdo al objeto principal de la entidad tiene como la actividad inmobiliaria, que es la compraventa, construcción, promoción de bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios.

**ULSTER CORP S. A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**15. EVENTO SUBSECUENTE**

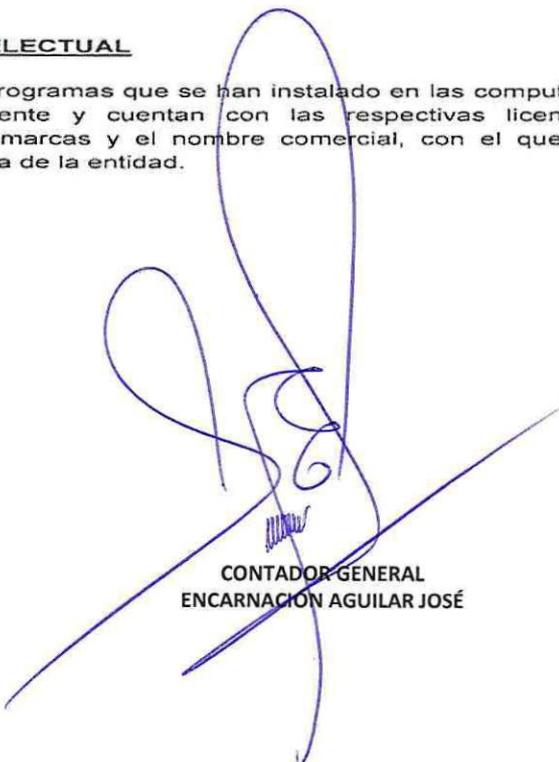
Entre el 31 de diciembre del 2018, y la fecha del informe de los auditores externos el 28 de junio del 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**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 2018.

**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.



**CONTADOR GENERAL  
ENCARNACION AGUILAR JOSÉ**