

VETLANDA S.A.
Notas Comparativas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1.- Actividad

Su objeto social principal es comprar, vender, negociar, administrar y arrendar bienes inmuebles; brindar asesoría técnica y administrativa en las materias inmobiliaria, comercial y técnica.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

a) Bases de presentación

Los Estados Financieros adjuntos de VETLANDA S.A. comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2013 y 31 de Diciembre del 2012, los Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, así como sus respectivas Notas. Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todos sus aspectos significativos y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (Dólar Estadounidense).

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2013 fueron aprobados por la Junta con fecha 7 de Marzo del 2014.

Estimaciones y Supuestos Significativos

Ciertos saldos incluidos en los Estados Financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efecto y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprenden principalmente al saldo bancario sujeto a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

b) Propiedad, Planta y Equipos

La compañía no cuenta con Propiedad, Planta y Equipos

c) Deterioro de Activos no Financieros

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa para los Activos no Financieros, si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando se presente un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Compañía realizará una estimación del monto recuperable del Activo. El monto recuperable de un Activo, es el monto mayor entre el valor razonable de un Activo o una unidad generadora de efectivo menos los Costos de Venta y su valor en uso y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean en gran parte independientes de los otros activos o grupo de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable,

el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto.

De existir pérdidas integrales de deterioro de operaciones continuas, ellas son reconocidas en el Estado de Resultados en las categorías de gastos, consistentes con la función del activo deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no se ha determinado indicios de deterioro.

d) Cuentas por Pagar y Provisiones

Los Pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

e) Impuestos

Impuestos Corrientes

Los Activos y Pasivos tributarios para el ejercicio actual y para ejercicios anteriores son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de Impuesto la Renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada período, siendo de un 22% para el año 2013.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de Impuesto a la Renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Impuesto a la Renta Diferido

El Impuesto a la Renta Diferido se debe provisionar por el método del pasivo sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de Activos y Pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados Financieros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Los Activos y Pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias si son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos realizados.

El importe en libros de los Activos por Impuesto Diferido se revisa en cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Mediante Circular NAC-DGECCGC12-00009 publicada en Registro Oficial No. 718 de Junio de 2012, emitido por el Servicio de Rentas Internas, se establece que la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la Renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación, y que en ninguno de estos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de "Reverso de Gastos no Deducibles", para dichos efectos.

En consecuencia, aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como No Deducibles para efectos de la declaración del Impuesto a la Renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como Deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1ro. de Enero al 31 de Diciembre de cada año.

En virtud de lo expuesto por la Autoridad Tributaria, la Compañía ha procedido a revertir los ajustes NIIF relacionados a los Impuestos Diferidos, debido a que no existe la garantía de que se permita realizar la recuperación o compensación posterior señaladas en las Normas Internacionales de Información Financiera; consecuentemente no se refleja en los Estados Financieros de VEDLANDA S.A. efecto alguno por el registro de Impuestos Diferidos.

f) Beneficios a Empleados

La Compañía al 31 de diciembre del 2013 no cuenta con empleados, por lo tanto no ha considerado ningún plan de beneficios.

g) Reconocimiento de Ingresos

La Compañía para el 2013 ha generado ingresos como producto directo del giro del negocio. En cuanto a los ingresos propios del giro del negocio, estos se reconocerán cuando sea probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

Las ventas serán reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha transferido el bien y los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

h) Uso de estimaciones y supuestos significativos

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectaron los Activos, Pasivos, Ingresos, Costos y Gastos, presentados en los Estados Financieros. La Gerencia necesariamente efectúa juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros bajo NIIF.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la Legislación Tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con el Organismo de Control Tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

b) Obligaciones por beneficios a empleados post empleo

La empresa en la actualidad no cuenta empleados, por ende refleja en sus balances las obligaciones por beneficios a empleados post empleo por Jubilación Patronal, en lo futuro, y de así ameritarlo, ésta dependerá de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando varios supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por beneficios incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por tales beneficios.

c) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Nota 3.- Adopción de NIIF

Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre del 2008, VETLANDA S.A. adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del año 2012.

Nota 4.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2013	2012
Caja Chica	-	50.00
Banco Pichincha Cta. # 36641117-04	13,231.30	63,273.29
	<u>13,231.30</u>	<u>63,323.29</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y bancos.

Nota 5.- Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

	US\$	
	2013	2012
Cuentas por Cobrar Clientes (i)	80,000.00	460,608.33
Cuentas por Cobrar Socios	-	4,000.00
Otras Cuentas por Cobrar	-	20,000.00
Retenciones del Impuesto a la Renta		18,783.81
	<u>80,000.00</u>	<u>503,392.14</u>

- (i) Al 2013 corresponde a la diferencia resultante de la negociación por Dación de Pago con los dueños del terreno, quedando a favor un valor de US\$ 80.000 por cobrar.

Nota 6.- Inventarios

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2013	2012
Bienes Inmuebles para la venta	-	1,991,446.60
	<u>-</u>	<u>1,991,446.60</u>

Al 31 de Diciembre de 2013 se escrituran todos los inmuebles por tanto la cuenta se liquida en su totalidad.

Nota 7.- Cuentas y documentos por pagar

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2013	2012
Proveedores Locales (i)	-	57,238.65
Anticipos Recibidos (ii)	-	950,952.19
Otras Cuentas por Pagar (iii)	-	1,383,566.51
	<u>-</u>	<u>2,391,757.35</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2013 la compañía no mantiene deudas a proveedores por cuanto la operación de la misma ha concluido y la empresa saldó todas obligaciones contraídas en fechas pasadas.

- (ii) Al 31 de diciembre de 2012 correspondía a los anticipos recibidos de los clientes por US\$ 950,952.19. Al 2013 la cuenta refleja un saldo cero ya que durante el ejercicio económico se procedió a reconocer los ingresos por las ventas de la totalidad de los inmuebles.
- (iii) Al cierre del 2012 correspondía a: Préstamo del Sr. José Pallares Páez por US\$ 120,000.00; Cuentas por Pagar por Comisiones y Honorarios US\$ 404,580.00; Cuenta por pagar Diego Pallares por US\$ 174,945.00 y el valor del terreno por pagar del terreno por US\$ 684,041.51

A diciembre de 2013 las obligaciones mantenidas con los Srs. José Pallares Páez, Diego Pallares, Cuentas por pagar por comisiones y honorarios se cancelaron en su totalidad.

Para cancelar el valor adeudado del terreno se procedió a realizar una Dación de Pagos a favor del Dr. Diego Virgilio Chiriboga Mateus, quien mantenía deudas con la Compañía por cuatro inmuebles adquiridos: Casas B7, B8, C1, D1; quedando un saldo a favor de la Compañía por US\$ 80,000.00 reflejados en la cuenta contable "Cuentas por Cobrar Clientes".

Nota 8.- Instituciones Públicas

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2013	2012
Impuestos Mensuales por Pagar	511.50	41,219.43
	<u>511.50</u>	<u>41,219.43</u>

El valor a final de cada período refleja los impuestos mensuales (diciembre) que se pagan en enero del próximo año y que son producto de las transacciones normales e inherentes al giro del negocio.

Nota 9.- Capital Social

El capital pagado se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2013	2012
Capital Suscrito y Pagado		
Capital Suscrito y Pagado / Francisco José Bustamante	2,000.00	500.00
Capital Suscrito y Pagado / Fernando Virgilio Larrea	2,000.00	500.00
	<u>4,000.00</u>	<u>1,000.00</u>
Capital Suscrito y no Pagado		
Capital Suscrito y Pagado / Francisco José Bustamante	-	1,500.00
Capital Suscrito y Pagado / Fernando Virgilio Larrea	-	1,500.00
	<u>-</u>	<u>3,000.00</u>
Capital Social	<u>4,000.00</u>	<u>4,000.00</u>

VETLANDA S.A. se constituyó con un capital de US\$ 4000.- mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado el 28 de enero del 2010, fue inscrito en el Registro Mercantil del mismo cantón el 5 de febrero del 2010.

Al 2013 los accionistas han cancelado en su totalidad la aportación del capital que se encontraba pendiente a inicios del ejercicio fiscal.

Nota 10.- Resultado del ejercicio

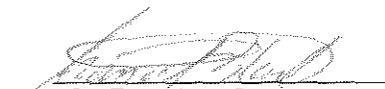
Por el tipo de giro del negocio que mantiene la Compañía y considerando que el 2013 se vendió la totalidad de inmuebles mantenidos para la venta se genero una perdida por el ejercicio fiscal de \$ 46.304.64, ya que en su mayoría la empresa genero gastos debido a que la construcción de los inmuebles fue liquidada en un 98% en los ejercicios fiscales anteriores.

Nota 11. - Compromisos y Contingencias

A la fecha del informe, no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 12.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de presentación de estos informes cabe mencionar que la Empresa se encuentra ingresando sus documentos para entrar en proceso de liquidación debido a que ya su objeto social se cumplió en su totalidad y no se espera se generen mas actividades por la misma. En opinión de la Administración de la Compañía no se generaron eventos que, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Sr. Francisco Bustamante
Gerente General


Ing. Amelia Cevallos
Contadora General