

# Landuni S.A.

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

## 1. Identificación de la Compañía

**Landuni S. A.-** Fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador mediante escritura pública el 15 de abril de 1997 e inscrita en el registro mercantil el 6 de mayo de 1997, tiene una duración de cincuenta años y su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil.

## 2. Operaciones

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la industria hotelera y a la explotación y desarrollo de la actividad turística nacional e internacional, así como fomentar el manejo del turismo, sobre recepción o salida de turistas al exterior o viceversa, en planes o programas de turismo, a la fecha de emisión de este informe no presentan proyectos para el desarrollo de la operación hotelera.

La Compañía Landuni S.A. con fecha 20 de marzo de 1998 contrató a Promotora Internacional de Hoteles Londoño S.C.A. PROINTEL S.C.A., Compañía domiciliada en Colombia que tiene la licencia FOUR POINTS BY SHERATON, para que lleve a cabo la operación hotelera, posteriormente, con fecha 30 de agosto del 2000 Promotora Internacional de Hoteles Londoño S.C.A. PROINTEL S.C.A. suscribió un contrato de cesión de derechos y obligaciones sobre la operación hotelera a favor de la Compañía Hoteles de la Sierra, Sierra Hoteles S.A.

Con fecha 30 de abril del 2004, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado FIDEICOMISO LANDUNI, cuyo objeto principal es de llevar a cabo la operación hotelera del HOTEL FOUR POINTS BY SHERATON en la ciudad de Guayaquil, siendo la compañía Landuni S.A. el constituyente.

Con fecha 4 de abril del 2007, se reforma el contrato del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado FIDEICOMISO LANDUNI y; se cede a favor de FIDEICOMISO LANDUNI los derechos y obligaciones que Landuni S.A. tiene sobre el contrato de operación hotelera celebrado entre Landuni S.A. y la compañía Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A., y transfiere su propiedad y equipo a título de fideicomiso mercantil para que el Fideicomiso Landuni pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato.

Mediante escritura pública de fecha 5 de mayo del 2009 e inscrita en el registro mercantil el 8 de julio del 2009, se realizó la reforma al objeto social de la compañía, el cual entre otros será a partir de dicha fecha el de dedicarse a la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, además de poder celebrar contratos civiles y mercantiles relacionados con su objeto social.

## 3. Políticas contables

Los estados financieros adjuntos de la compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

# Landuni S.A.

## a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. De acuerdo a lo dispuesto por la normativa contable la compañía presenta por separado los estados financieros consolidados con Fideicomiso Landuni.

La Compañía no ha generado ninguna partida de otro resultado integral por lo cual presenta únicamente el "Estado del Resultado" y no el "Estado del Resultado Integral".

## b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

## c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

## d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- Pérdidas por deterioro de activos
- Provisiones por compromisos adquiridos con terceros

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2010 y 2011, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registrará en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.



## Landuni S.A.

### e) **Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Landuni S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

### f) **Otros activos**

Los otros activos están contabilizados al costo histórico en dólares y representan bienes entregados en dotación hotelera.

### g) **Derechos fiduciarios**

Corresponden a derechos fiduciarios adquiridos en calidad de constituyente de Fideicomiso Landuni, conformado por valores aportados en efectivo y en propiedades y equipos. El derecho fiduciario se encuentra registrado al costo dentro de los estados financieros individuales.

### h) **Reconocimiento de los gastos**

Los gastos se reconocen por el método del devengo, es decir, cuando el servicio ha sido recibido, independientemente de su pago.

### i) **Estado de flujo de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

### j) **Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

## 4. **Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas.**

Al 31 de diciembre del 2011 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

- NIIF 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. En la modificación aprobada el 16 de diciembre del 2011, se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 7, INSTRUMENTOS FINANCIEROS – INFORMACIÓN A REVELAR: Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.
- NIC 12, IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS: En julio del 2011 entra en vigencia la corrección de la norma de Impuesto diferido sobre la Recuperación de activos subyacentes. Además, estas modificaciones derogan la SIC-21 *impuesto a las ganancias—recuperación de activos no depreciables revaluados*, que se omite, por tanto, en la reforma del 2011. Se requiere la aplicación de las modificaciones para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012 y se permite su aplicación anticipada.

Los principales cambios introducidos en las NIIF durante el año 2011 y que integrarán la edición 2012 de las NIIF son los siguientes:

- NIIF 10, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 10 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). Introduce cambios en el título y el contenido de la NIC 27 y deroga a la SIC 12, Consolidación de estados financieros – entidades de cometidos específicos.
- NIIF 11, ACUERDO CONJUNTOS: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 11 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 10, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 11: a) sustituye a la NIC 31 y la SIC 13; y, b) introduce modificaciones en la NIC 28.
- NIIF 12, INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. El suministro de parte de la información a revelar requerida por la NIIF 12 no obliga a que la entidad cumpla con todos los requerimientos de esta NIIF o a que aplique de forma anticipada las NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 12 modifica a la NIC 1 y a la NIC 24.
- NIIF 13, MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE: Vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Los requerimientos de información a revelar de la NIIF 13 no necesitan aplicarse a información comparativa proporcionada para periodos anteriores a su aplicación inicial.



## Landuni S.A.

- ENMIENDA A LA NIC 1, Presentación de las partidas del otro resultado integral: Vigencia obligatoria a partir de julio 2012. Esta modificación no cambia los requerimientos sobre qué partidas se deben reconocer en el ORI, pero refuerza la igualdad de importancia de la ganancia o pérdida y el otro resultado integral.
- NUEVO TEXTO DE LA NIC 19: Vigencia obligatoria para períodos iniciados en enero 2013. Introduce cambio en la contabilización de los planes de beneficios definidos (elimina el método del corredor, y obliga a que los cambios en las obligaciones netas por la remediación surgida de cambios en variables actuariales de reconozca en una partida del ORI y se acumule en un componente separado del patrimonio. El saldo acumulado en este componente de patrimonio podrá ser reclasificado directamente a resultados acumulados, pero no se reciclará a la ganancia o pérdida del período).
- ENMIENDA DE LA NIIF 9, DIFERIMIENTO DE LA FECHA DE INICIO DE SU APLICACIÓN OBLIGATORIA: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- ENMIENDA DE LA NIC 32, CLARIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS: Es obligatoria para los períodos iniciados el 1 de enero de 2014. Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comienzan el 1ro de enero de 2014 o después y serán aplicadas de forma retroactiva.

### 5. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración.

#### a) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, debido a que la Compañía por sí misma no genera los flujos necesarios para cubrir sus costos operativos normales, debido a lo cual dichos costos son pagados por Fideicomiso Landuni.

# Landuni S.A.

## b) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

## 6. **Derechos Fiduciarios**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, comprenden el 100% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso Landuni", cuyos beneficiarios de acuerdo al contrato de constitución del fideicomiso son los accionistas de la compañía Landuni S.A., originados por la transferencia de propiedad y equipo a título de fideicomiso mercantil y valores en efectivo por US\$15.367.751.

## 7. **Impuesto a la renta**

### a) **Impuesto a la renta corriente**

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la Compañía no está sometida al pago del anticipo de impuesto a la renta, ya que su actividad económica consiste exclusivamente en la tenencia de derechos fiduciarios del Fideicomiso Landuni.

### b) **Contingencias**

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2008 al 2011.

De acuerdo a las confirmaciones de los Abogados de la Compañía, conocemos que existe la siguiente contingencia tributaria:

- Acción contenciosa Tributaria por pago indebido por concepto de retenciones en la fuente del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio económico 2004, proceso que se encuentra en la Corte Nacional de Justicia a la espera que se dicte sentencia. La cuantía de dicha acción es de US\$36.906.



# Landuni S.A.

## 8. Patrimonio de la Compañía

### a) Capital Social

El capital social de la Compañía asciende a US\$ 17.657.950 y está constituido por 17.657.950 acciones nominativas y ordinarias con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una.

### b) Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

### c) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000. De acuerdo a la disposición de la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de esta cuenta a partir del año 2011 se ha reclasificado dentro de Resultados Acumulados y servirá para capitalización previa la compensación de pérdidas, o devuelto a la liquidación de la Compañía.

### d) Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados. El saldo acreedor de esta cuenta solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido; o devuelto al momento de la liquidación de la Compañía.

## 9. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe del 28 febrero del 2012, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.