

**Superintendencia de Compañías  
Guayaquil**

Visítenos en: [www.superclas.gob.ec](http://www.superclas.gob.ec)

Fecha:

27/APR/2015 11:43:58

Usu: alejandrog



Remitente: No. Trámite:  -

VERONICA HEREDIA,

Expediente:

RUC:

Razón social:

SubTipo tramite:

COMUNICACIONES Y OFICIOS

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA 2014

Revise el estado de su tramite por INTERNET   
Digitando No. de trámite, año y verificador =

*S. Heredia*



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

*Bancaria  
Sec. Generales.*

Guayaquil, 27 de Abril del 2015

**GT-GYE-15/04-0059**

**Grant Thornton Ecuador**

Av. Amazonas N21-147 y Roca  
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701  
Quito  
T +593 2 222 1719 / 250 3839  
F + 593 2 255 1811

Cdla Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

De nuestras consideraciones

De acuerdo a las disposiciones legales le hago llegar a ustedes, el informe sobre los Estados Financieros de **LANDUNI S.A.**, con el expediente No. 77661 del periodo terminado al 31 de diciembre del 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2013.

Sin otro particular al que hacer referencia, le saludamos.

Atentamente,

*Verónica Heredia*  
Verónica Heredia  
GRANT THORNTON DBRAG ECUADOR CIA. LTDA

RECIBIDO  
27 ABR 2015  
*151100*  
Srta. Teresa Barahón S.  
SECRETARIA GENERAL

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS  
RECIBIDO  
27 ABR 2015

Adjunto: lo indicado  
C.c. Archivo

# **Landuni S.A.**

**Estados financieros separados e informe de los auditores  
independientes al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas al  
31 de diciembre del 2013**

---

# Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Separados de Situación Financiera

Estados Separados de Resultados Integrales

Estados Separados de Cambios en el Patrimonio

Notas a los Estados Financieros Separados:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Marco normativo
4. Declaración de conformidad y presentación
5. Políticas contables
6. Cambios en políticas contables
7. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
8. Cuentas por cobrar
9. Derechos fiduciarios
10. Costos y gastos por pagar
11. Impuesto a la renta
12. Patrimonio de la Compañía
13. Otros ingresos
14. Gastos por su naturaleza
15. Eventos subsecuentes
16. Autorización de los estados financieros

## Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
OBD	Obligaciones por beneficios definidos



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:  
**LANDUNI S.A.**

### *Dictamen sobre los estados financieros separados*

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Landuni S.A.**, que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### *Responsabilidad de la administración por los estados financieros separados*

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros separados con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros separados están libres de errores materiales.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar estas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación

#### Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca  
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701  
Quito  
T +593 2 222 1719 / 250 3839  
F + 593 2 255 1811

Cda Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

razonable de los estados financieros separados de la entidad en orden a diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros separados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros separados presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Landuni S.A.** al 31 de diciembre de 2014, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Asunto de énfasis**

Tal como se explica en la nota 4 a los estados financieros adjuntos, el Fideicomiso, de conformidad con las NIIF también ha preparado estados financieros consolidados. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento legal de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

### **Otros requisitos legales y regulatorios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de **Landuni S.A.** de sus obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2014, se emitirá en un informe por separado.

Marzo, 28 de 2015  
Guayaquil, Ecuador

Maria de los Angeles Gujarro  
CPA No. 22.120

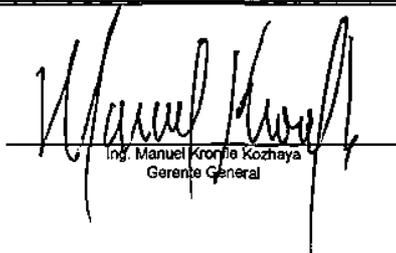
Grant Thornton Dbray Ecuador Cia. Ltda.  
RNAE No. 322

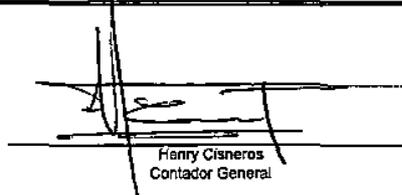
## Landuni S.A.

### Estado de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014,  
con cifras comparativas al año terminado al 31 de diciembre del 2013  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2014	2013
<b>Activos</b>			
<b>Corriente</b>			
Efectivo en caja y bancos	8	1.780	1.780
Cuentas por cobrar		1.114	100.458
<b>Total activo corriente</b>		<b>2.894</b>	<b>102.246</b>
<b>No corriente</b>			
Derechos fiduciarios	9	15.860.651	15.860.651
<b>Total activo no corriente</b>		<b>15.860.651</b>	<b>15.860.651</b>
<b>Total activos</b>		<b>15.863.545</b>	<b>15.962.897</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Corriente</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Costos y gastos por pagar	10	261.050	283.908
Impuesto a la renta	11	5.316	1.304
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>266.366</b>	<b>285.212</b>
<b>Patrimonio</b>	12	<b>15.597.179</b>	<b>15.677.685</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>15.863.545</b>	<b>15.962.897</b>

  
Ing. Manuel Kronle Kozhaya  
Gerente General

  
Henry Cisneros  
Contador General

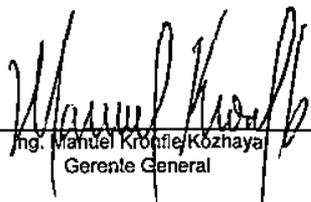
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

## Landuni S.A.

### Estados del resultado integral

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2014,  
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2013  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Otros ingresos	13	24.162	5.929
Gastos de administración	14		
Costos financieros			
Otros gastos operativos		(99.352)	
<b>Total Gastos</b>		<b>(75.190)</b>	<b>5.929</b>
Impuesto a la renta	11	5.316	1.304
<b>Resultado integral neto</b>		<b>(80.506)</b>	<b>4.625</b>

  
Ing. Manuel Kronfle Kozhaya  
Gerente General

  
Henry Cisneros  
Contador General

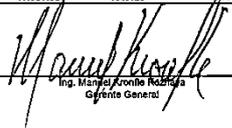
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

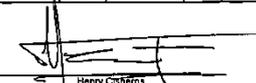
**Landuni S.A.**

**Estados de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2013  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados			Resultado neto	Total
			Reserva de capital	Resultados acumulados por aplicación de NIIF por Tercera vez	Resultados acumulados		
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	11	17.657.950	198.420	398.607	2.707.532	(4.796.133)	15.673.068
Resultado integral neto						4.625	4.625
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	11	17.657.950	198.420	398.607	2.707.532	(4.796.133)	15.677.685
Resultado integral neto						(80.506)	(80.506)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	11	17.657.950	198.420	398.607	2.707.532	(4.796.133)	15.597.179

  
Ing. Manuel Antonio Rodríguez  
Gerente General

  
Henry Céspedes  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

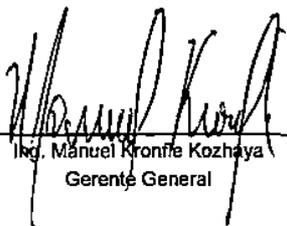
# Landuni S.A.

## Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2013  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujo originado por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores y empleados		(80)
Otros ingresos	12	(1.130)
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		<b>(1.210)</b>
<b>Saldo inicial de ef</b>	<b>12</b>	<b>1.780</b>
<b>Saldo final de efectivo caja y bancos</b>	<b>1.780</b>	<b>1.780</b>

12

  
Ing. Manuel Kronfle Kozhaya  
Gerente General

  
Henry Cisneros  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

# **Landuni S.A.**

## **Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

### **1. Identificación de la Compañía**

Landuni S.A., fue constituida y existe bajo las leyes de la República desde su fecha de inscripción en el Registro Mercantil el 6 de mayo de 1997, con un plazo de duración de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de constitución antes mencionada. 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.

# **Landuni S. A.**

## **3. Marco normativo**

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, se dispuso la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en la resolución antes mencionada, la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera anticipadamente a partir del año 2010 debido a que tiene un fideicomiso que lleva sus estados financieros en dicha normativa a partir de la mencionada fecha. Las normas aplicables son las vigentes y traducidas al español de las IFRS o International Financial Reporting Standard (en inglés), creadas por la International Accounting Standards Board.

## **4. Declaración de conformidad y presentación**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad, vigentes al 31 de diciembre de 2014.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 serán aprobados por la Junta General de Accionistas, luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías, sin embargo, de acuerdo a las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con la gerencia no habrá cambios en dichos estados financieros.

La Compañía presenta por separado estados financieros consolidados con Fideicomiso Landuni de la cual posee el 100% de su participación.

## **5. Políticas Contables**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### **a) Bases de medición**

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

### **b) 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.

# Landuni S. A.

## **c) 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.

## **d) 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.

## **e) 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 separados.

## **f) Gastos**

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

## **g) Estado de flujos de efectivo**

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

**Efectivo en caja y bancos:** Comprende el efectivo en caja y bancos que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en el valor.

**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.

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

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

## **Landuni S. A.**

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

### **i) Estado del resultado integral**

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

## **6. Cambios en políticas contables**

### **a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2014**

A partir del 1 de enero 2014 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas que afectaron a los estados financieros de la Sucursal se presenta a continuación:

## Landuni S. A.

### - Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7

El documento "Modificaciones a la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación" clarifica la guía de aplicación de esta norma para evaluar cuando se cumplen los siguientes criterios para compensar un activo financiero con un pasivo financiero:

- Criterio de que una entidad tiene el derecho exigible a compensar los importes exigidos.
- Criterio de que una entidad tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Esta modificación ha sido aplicada de forma retroactiva de acuerdo con las normas de transición que provee esta norma.

La aplicación de esta modificación no ha tenido efectos materiales en los presentes estados financieros anuales, ni en periodos anteriores.

### **b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Sucursal**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Sucursal.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Sucursal para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Sucursal no ha aplicado anticipadamente son las siguientes:

### - Venta o Aportación de un activo entre un Inversor y una Asociada o un Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

El documento "Venta o Aportación de un activo entre un Inversor y una Asociada o un Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)" fue aprobado por el IASB en septiembre de 2014. Estas modificaciones se aplicarán de forma prospectiva a la venta o aportación de activos que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Este documento modifica ciertos requerimientos en relación al tratamiento contable de la ganancia o pérdida que resulta de una transacción por pérdida de control en una entidad que no es un negocio de acuerdo con la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, a causa de transacciones con otras participadas que sean asociadas o negocios conjuntos que se midan de acuerdo con el método de la participación (incluyendo el tratamiento de la participación conservada en anteriores subsidiarias que pasan a ser asociadas o negocios conjunto). Además,

## Landuni S. A.

incorpora enmiendas para situaciones similares al aplicar el método de la participación, vinculadas con transacciones ascendentes o descendentes entre una inversora y una asociada o negocio conjunto.

- *El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27)*

En agosto de 2014, el IASB aprobó el documento "El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27)". Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada.

Esta modificación incorpora la posibilidad de que entidad, para preparar sus estados financieros consolidados, elija contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas se contabilizan empleando el método de la participación (tal como se describe en la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos), además de poder contabilizarlas al costo o de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, bases que ya se admitían.

- *Mejoras anuales a las NIIF*

En diciembre de 2013, el IASB aprobó dos documentos: "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012" y "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2011 – 2013". Por su parte, en septiembre de 2014 el IASB aprobó el documento "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012 – 2014".

El proceso de mejoras anuales a las NIIF proporciona un vehículo para realizar modificaciones a las NIIF que no son urgentes; porque son necesarias. Cada modificación establecida afecta una NIIF en particular, otras (colateralmente), los FC y guías relacionadas; e incluye la fecha de vigencia de la NIIF afectada.

*Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012*

Incluye las siguientes modificaciones:

- o *Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Cuentas comerciales a corto plazo:* Se ratifica el hecho de que al medir las cuentas comerciales (por cobrar o por pagar) por su valor razonable (reconocimiento inicial) la entidad podrá basarse en el importe nominal de "la factura" en la medida que el efecto no sea significativo (ya existía en los requerimientos de la NIC 39 y NIIF 9).
- o *Modificación a la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas - Personal clave de la gerencia:* Se clarifica el alcance de la información que debe revelarse cuando una entidad de gestión presta servicios de personal clave de gerencia a la entidad que informa. Esta mejora se aplicará a los estados financieros que corresponda a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, deberá revelarse este hecho.

# Landuni S. A.

## Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2011–2013

Incluye las siguientes modificaciones:

- Modificación a la NIIF13 Medición del Valor Razonable - Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera): Se aclara, en relación a la “excepción de cartera, que: (a) esta aplica para otros contratos dentro del alcance de la NIC 39 y NIIF 9 distintos de activos financieros y pasivos financiero; y (b) las referencias a “activos financieros” y “pasivos financieros” de los párrafos 48; 51; y 53 a 56 de la NIIF 13 deben aplicarse a todos los contratos dentro del alcance de la NIC 39 y de la NIIF 9, independientemente de si cumplen las definiciones de la NIC 32. Esta modificación se aplicará a los estados financieros correspondientes a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, se deberá revelar este hecho.

## Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012–2014

Incluye las siguientes modificaciones:

- Iniciativa de divulgación (Modificaciones a la NIC 1)

Este documento establece requerimientos clarificados para la presentación de partidas en el estado de situación financiera y en la sección del otro resultado integral, dentro del estado de resultados integrales. Además, enfatiza que al determinar una manera sistemática de organizar las notas una entidad considerará el efecto que ello tendrá sobre la comprensibilidad y comparabilidad de sus estados financieros. Se proporcionan ejemplos de orden sistemático por grupos de notas. Además aclara que al revelar las políticas contables significativas de la entidad, cada entidad considerará la naturaleza de sus operaciones y las políticas que los usuarios de sus estados financieros esperarían que estén reveladas en este tipo de entidades.

Una entidad aplicará esa modificación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. No se requieren informar lo requerido por los párrafos 28 – 30 de la NIC 8 en relación a estas modificaciones.

Adicionalmente, existe una norma emitida que todavía no se encuentra vigente y que no ha sido traducida al español, considerando que la aplicación en el Ecuador es de las normas vigentes y traducidas al español por la International Accounting Standard Board (IASB); un resumen de la misma es como sigue:

- Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28)

Clarifica que al aplicar la exención voluntaria de no presentar estados financieros consolidados a una controladora intermedia, uno de los requisitos que debe cumplirse es que su última controladora o una controladora intermedia debe preparar estados financieros que estén disponibles para el público de acuerdo con las NIIF, en los cuales la subsidiaria intermedia esté consolidada o sea medida a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 10. Además,

## Landuni S. A.

se clarifica el tratamiento contable de las entidades de inversión que consolidan subsidiarias que le proporcionan servicios relacionados con sus actividades de inversión.

Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

### 7. 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 más o menos 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 la administración, si es el caso.

#### 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 cubiertos por Fideicomiso Landuni.

#### 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 se 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.

### 8. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

## Landuni S. A.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos anticipados:		
Anticipo IR 2011		99.352
Anticipo IR 2012	1.114	1.114
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>1.114</b>	<b>100.466</b>

### 9. Derechos fiduciarios

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 este rubro comprende al 100% de los derechos fiduciarios de Fideicomiso Landuni por ser su constituyente, en cuyo contrato de constitución se ha determinado como beneficiarios a los accionistas de Landuni S.A. El aporte original para la constitución del Fideicomiso constituye la transferencia de propiedad y equipo y valores en efectivo a título del fideicomiso mercantil.

En el año 2012 se procedió a la cesión de los parqueos aledaños al hotel, sin embargo debemos mencionar que este movimiento responde a un movimiento contable considerando el principio de esencia sobre la forma. A la fecha de emisión del presente informe, aún no se ha procedido a completar los trámites de legalización de la cesión de derechos entre Landuni S.A. y el Fideicomiso ni se ha celebrado junta de accionistas que apruebe este movimiento.

### 10. Costos y gastos por pagar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos presentados en costos y gastos por pagar se presentan como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Servicios		4.815
Accionistas	26.197	26.197
Cuentas por pagar relacionadas (1)	234.853	234.853
Otras cuentas por pagar		18.043
<b>Total</b>	<b>261.050</b>	<b>283.908</b>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los saldos pendientes de pago a Fideicomiso Landuni corresponden a valores cancelados por el Fideicomiso a nombre y cuenta de la Compañía.

### 11. Impuesto a la renta

#### a) Conciliación tributaria

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

# Landuni S. A.

exclusivamente en la tenencia de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Landuni.

Sin embargo, debido al reconocimiento de otros ingresos generados en el periodo 2014 y 2013, de acuerdo con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22%, respectivamente, aplicable a la utilidad gravable por el periodo comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultado neto	(75.190)	5.939
Base imponible	(75.190)	5.939
Impuesto a la renta causado	5.316	1.304
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	5.316	1.304
Impuesto a la renta por pagar	5.316	1.304

## b) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2010 al 2013.

## 12. Patrimonio de la Compañía

### a) Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social asciende a 17.657.950 acciones nominativas y ordinarias US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### b) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

### c) Resultados acumulados

#### 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.

Desde el 31 de diciembre de 2011 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías este saldo se encuentra reclasificado a

## Landuni S. A.

Resultados Acumulados dentro de la subcuenta Reserva de Capital, y su saldo podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los Accionistas al liquidarse la compañía.

### Resultados 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 no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

### **Gestión de capital**

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución del fideicomiso y la estrategia de la Compañía.

### **13. Otros ingresos**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los ingresos reconocidos por la Compañía responden al siguiente detalle:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reverso de cuentas por pagar	24.162	5.929
	<u>24.162</u>	<u>5.929</u>

### **14. Gastos por su naturaleza**

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2014 son los siguientes:

# Landuni S. A.

**2014**

<u>Gastos administrativos</u>	
Impuestos y contribuciones	99.352
<b>Total</b>	<b>99.352</b>

## 15. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de nuestro informe 28 de marzo del 2015, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

## 16. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros separados de **Landuni S. A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron autorizados para su publicación el 28 de marzo de 2015; y, serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Manuel Kroonle Kozhaya  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Henry Cisneros  
Contador General