



Vizhñay, Asociados

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Estados Financieros por el año terminado

el 31 de Diciembre de 2012

Dictamen de los Auditores Independientes

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Período y del Otro Resultado Integral del Período

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Hemos auditado los estados de situación financiera que se adjuntan de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultado del período y del otro resultado integral del período, estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para 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 incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Guayaquil

Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, calle 2da oeste No. 122 y calle F
PBX: (593 - 4) 2396346
P.O.Box: 09 - 01 - 7016
E - mail: info@vizhñay.com

Énfasis del asunto:

De acuerdo con el Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., celebrada el 31 de Diciembre del 2012, por unanimidad de votos de la Junta, se aprobó que el accionista mayoritario Capital Management Holding Corporation cubra las pérdidas, como se indica en la nota 19.

Vizhñay, Princes
Ecuador - Guayaquil, Noviembre 12 del 2013
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

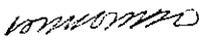
LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

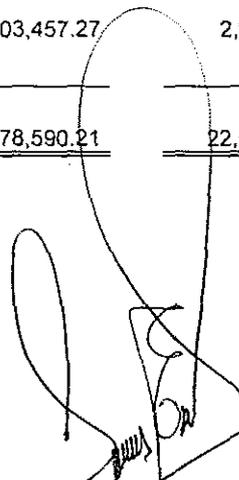
Estados de Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 (Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	46,489.84	15,859.99
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	1,050,282.91	1,142,834.15
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	4,746,565.11	546,192.93
Cuentas relacionadas (nota 7)	11,762,111.44	16,206,725.23
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	17,558,959.46	17,895,752.31
Inventarios (notas 2 y 8)	1,139,970.86	1,619,542.83
Activos por impuestos corrientes (notas 2 y 9)	888.00	81,006.67
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	18,746,308.16	19,612,161.80
Propiedades, plantas y equipos, neto (notas 2 y 10)	646.34	14,641.32
Activo por impuestos diferidos (nota 11)	28,178.44	28,178.44
Otros activos (nota 12)	3,503,457.27	2,914,710.34
TOTAL ACTIVO	<u>22,278,590.21</u>	<u>22,569,691.90</u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Estados de Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 (Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
PASIVO CORRIENTE:		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 13)	1,188,227.48	1,188,227.48
Cuentas por pagar (nota 14)	1,564,563.36	630,547.49
Cuentas relacionadas (nota 7)	14,900,247.10	16,754,900.79
Pasivos por impuestos corrientes (nota 15)	2,076.05	1,405.02
TOTAL PASIVO CORRIENTE	17,655,113.99	18,575,080.78
Deuda a largo plazo (nota 13)	1,696,250.20	2,374,750.36
Cuentas por pagar a largo plazo (nota 16)	48,903.00	1,040,186.05
TOTAL PASIVO	19,400,267.19	21,990,017.19

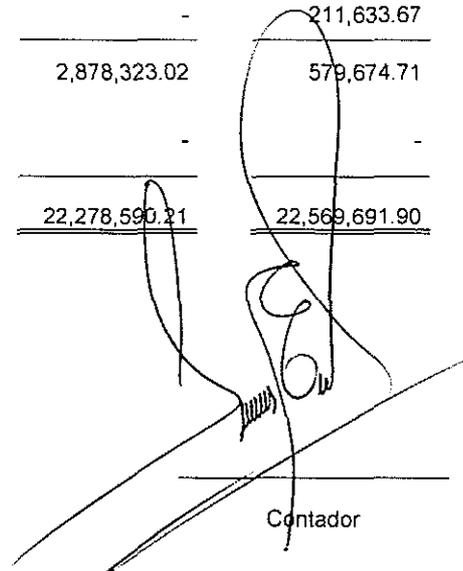
PATRIMONIO

Capital social (nota 17)	2,238,939.00	2,238,939.00
Reserva legal	681.93	681.93
Reserva facultativa	19.11	19.11
Reserva de capital	37,145.17	37,145.17
Utilidad acumulada	601,537.81	389,904.14
Pérdida acumulada	-	-1,089,343.53
Resultados años anteriores NIIF	-	-1,209,304.78
Resultado del ejercicio	-	211,633.67
TOTAL PATRIMONIO	2,878,323.02	579,674.71
PASIVO CONTINGENTE (nota 18)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	22,278,590.21	22,569,691.90

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
 Representante Legal


 Contador

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

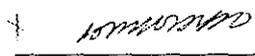
Estados de Resultado del Periodo y del Otro Resultado Integral del Periodo

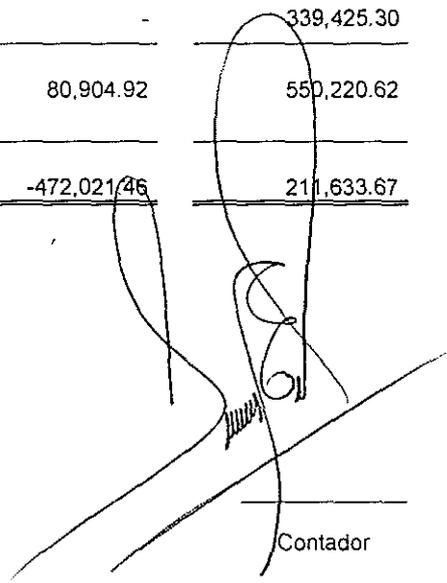
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Ingresos de actividades ordinarias	547,889.32	487,059.18
Costo de venta	511,644.69	264,399.09
Utilidad bruta	36,244.63	222,660.09
Otros ingresos	211,051.68	2,604,435.09
<u>Gastos:</u>		
Gastos de administración	390,879.60	596,989.90
Gastos financieros	247,533.25	1,468,250.99
TOTAL GASTOS	638,412.85	2,065,240.89
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	-391,116.54	761,854.29
<u>Impuestos a las ganancias:</u>		
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 15 y 18)	80,904.92	210,795.32
Impuestos diferidos	-	339,425.30
Impuestos a las ganancias, neto	80,904.92	550,220.62
RESULTADO DEL EJERCICIO	-472,021.46	211,633.67

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

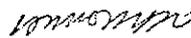
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

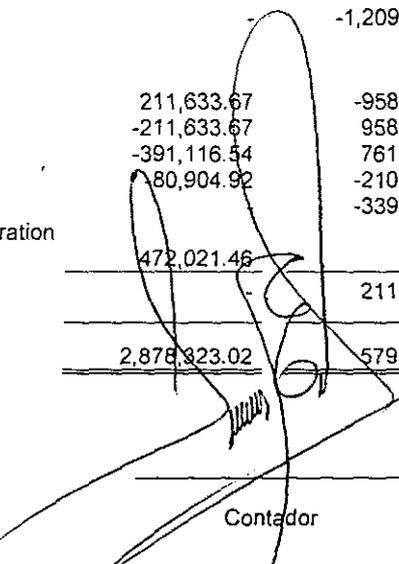
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	2,238,939.00	2,238,939.00
Saldo final	2,238,939.00	2,238,939.00
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	681.93	682.00
Ajuste NIIF	-	-0.07
Saldo final	681.93	681.93
<u>RESERVA FACULTATIVA</u>		
Saldo inicial	19.11	19.00
Ajuste NIIF	-	0.11
Saldo final	19.11	19.11
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	37,145.17	37,145.00
Ajuste NIIF	-	0.17
Saldo final	37,145.17	37,145.17
<u>UTILIDAD ACUMULADA</u>		
Saldo inicial	389,904.14	389,904.14
Transferencia de resultado del ejercicio	211,633.67	-
Saldo final	601,537.81	389,904.14
<u>PERDIDA ACUMULADA</u>		
Saldo inicial	-1,089,343.53	-958,120.00
Absorción de pérdidas por Capital Management Corporation (nota 19)	1,089,343.53	-131,223.53
Saldo final	-	-1,089,343.53
<u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	-1,209,304.78	-1,349,823.00
Ajustes NIIF	34,500.00	-227,085.78
Ajustes NIIF Activo por impuestos diferidos	-	367,604.00
Absorción de pérdidas por Capital Management Holding Corporation (nota 19)	1,174,804.78	-
Saldo final	-	-1,209,304.78
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	211,633.67	-958,120.00
Transferencia a resultados acumulados	-211,633.67	958,120.00
Resultado antes de impuestos a las ganancias	-391,116.54	761,854.29
Impuesto a la renta mínimo causado	80,904.92	-210,795.32
Impuestos diferidos	-	-339,425.30
Absorción de pérdidas por Capital Management Holding Corporation (nota 19)	472,021.46	-
Saldo final	-	211,633.67
TOTAL	2,878,323.02	579,674.71

Ver notas a los estados financieros

† 

Gerente General
Representante Legal


Contador

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

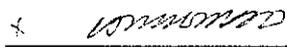
Estados de Flujos de Efectivo

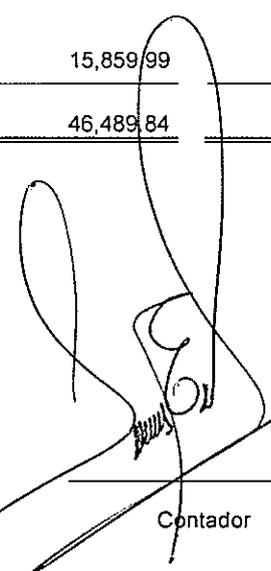
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	906,873.45	3,613,014.19
Efectivo entregados a otros	-4,789,119.11	-
Préstamos a compañías relacionadas	4,444,613.79	17,868,318.77
Efectivo pagado a proveedores	-308,681.07	-2,407,433.31
Anticipos recibidos de partes relacionadas	881,516.08	3,535,294.79
Efectivo generado en las operaciones	1,135,203.14	22,609,194.44
Intereses pagados	-247,533.25	-1,468,250.99
Impuestos pagados	-80,233.89	-211,145.30
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	807,436.00	20,929,798.15
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución en la deuda a corto plazo	-2,473,056.35	-23,359,144.52
Aumento de la deuda a largo plazo	1,696,250.20	2,374,750.36
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-776,806.15	- 20,984,394.16
Aumento/disminución del efectivo y sus equivalentes	30,629.85	-54,596.01
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	15,859.99	70,456.00
Efectivo y sus equivalentes al final del período	46,489.84	15,859.99

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal

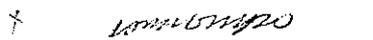

 Contador

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

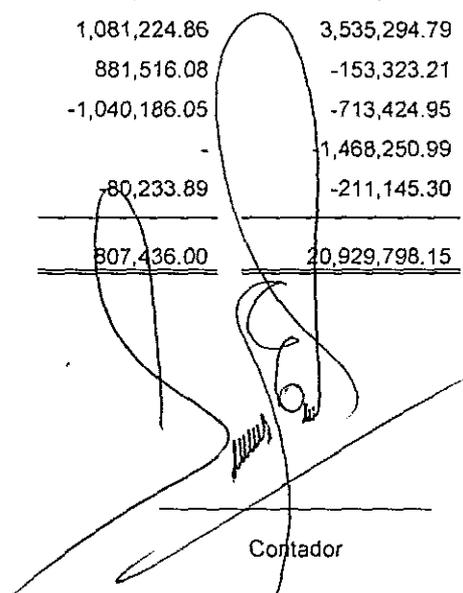
Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
 Con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 (Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Resultado antes de Impuesto a las ganancias	-391,116.54	761,854.29
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	13,994.98	14,038.68
Provisión de gastos financieros	-	1,468,250.99
Efectivo usado/proveniente en actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	-377,121.56	2,244,143.96
Disminución/aumento en cuentas por cobrar	127,051.24	-1,069,423.08
Aumento en otras cuentas por cobrar	-4,200,372.18	-
Disminución en cuentas por cobrar relacionadas	4,444,613.79	17,868,318.77
Disminución en cuentas por cobrar no relacionadas a largo plazo	-	1,590,943.00
Disminución en inventarios	479,571.97	248,751.17
Disminución en pagos anticipados	-	5,107.00
Disminución/aumento en activos por impuestos corrientes	80,118.67	-691.67
Aumento en otros activos no corrientes	-588,746.93	-946,501.34
Aumento en cuentas por pagar relacionados	1,081,224.86	3,535,294.79
Aumento/disminución en cuentas por pagar	881,516.08	-153,323.21
Disminución en pasivos diferidos	-1,040,186.05	-713,424.95
Intereses pagados	-	1,468,250.99
Impuestos pagados	-80,233.89	-211,145.30
Efectivo neto proveniente en actividades operativas	807,436.00	20,929,798.15

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
 Representante Legal



Contador

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 18 de Agosto de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de Septiembre de 1980, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles urbanos y rurales, así como la lotización de predios, pudiendo celebrar toda clase de actos y contratos que tengan relación con su objeto.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2011 y el período de transición fue el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>No. NORMA</u>	<u>NORMA</u>	<u>APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA EJERCICIO INICIADOS A PARTIR DE:</u>
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de Enero del 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de Julio del 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costos financieros sobre una base neta	1 de Enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Mediciones a valor razonable	1 de Enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposiciones sobre los estados financieros separados	1 de Enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de Enero del 2013

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis 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 Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes.

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

g. 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 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

h. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por venta de terrenos y villas

Son reconocidos al momento de la transferencia de riesgos y beneficios al cliente, misma que se dá usualmente al momento de la transferencia de dominio o celebración del contrato de compra-venta con o sin hipoteca.

i. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

j. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2012, fue de 4.16%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2012</u>	<u>31 DICIEMBRE 2011</u>
Caja	U.S.\$	200.00	200.00
Bancos		46,289.84	15,659.99
		<hr/>	<hr/>
	U.S.\$	<u>46,489.84</u>	<u>15,859.99</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2012</u>	<u>31 DICIEMBRE 2011</u>
Clientes	U.S.\$	1,050,282.91	1,142,834.15
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,050,282.91</u>	<u>1,142,834.15</u>

En el período 2012 y 2011, la compañía no ha realizado la provisión de cuentas incobrables, porque su facturación se realiza cada vez que se produce la venta de solares.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2012</u>	<u>31 DICIEMBRE 2011</u>
Proviasa S. A.	U.S.\$	-	355,816.00
Mapar Inc.		22,214.33	-
Anticipos a proveedores		26,417.76	147,354.54
Generalí Cía. de Seguros		27.66	9,182.22
Agrícola Agroguayas S. A.		3,302,102.16	-
Empacadora Grupo Granmar Empagran S. A.		697,059.77	-
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		422,940.53	-
Subzero S. A.		158,416.09	-
Inmobiliaria Susana Inmosusana S. A.		85,890.93	-
Otras cuentas por cobrar		31,495.88	33,840.17
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>4,746,565.11</u>	<u>546,192.93</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

<u>RELACIONADAS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2011</u>	<u>DEBITOS</u>		<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2012</u>
		<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CREDITOS</u>	
Elaky S. A.	U.S.\$ 52,090.22	-	92.00	-	52,182.22
Talum S. A. (a)	11,482,432.63	1,149,720.00	1,304,652.07	2,226,875.48	11,709,929.22
Empacadora Grupo Granmar Empagran S. A.	682,059.77	-	-	682,059.77	-
Jilyuv S. A.	122,147.90	-	-	122,147.90	-
Subzero S. A.	158,416.09	-	-	158,416.09	-
Proinba Proyectos Inmobiliaria Batán S. A.	320,940.53	-	-	320,940.53	-
Dinalsa S. A.	645.00	-	-	645.00	-
Inmobiliaria Susana Inmosusana S. A.	85,890.93	-	-	85,890.93	-
Agrícola Agroguayas S. A.	3,302,102.16	-	-	3,302,102.16	-
	U.S.\$ <u>16,206,725.23</u>	<u>1,149,720.00</u>	<u>1,304,744.07</u>	<u>6,899,077.86</u>	<u>11,762,111.44</u>

- (a) La cuenta por cobrar con Talum S. A., por U.S.\$ 11,709,929.22 corresponden a préstamos que le efectuó a Larisa Lotización La Ribera S. A., para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de la empresa. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDO POR PAGAR

<u>RELACIONADAS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2012</u>
		<u>PAGOS Y</u> <u>DEBITOS</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	
Agrícola Batán S. A.	U.S.\$ 5,964,739.35	6,160,223.20	195,483.85	-	-
Huindar S. A. (b)	5,444,768.16	-	801,200.00	-	6,245,968.16
Fontespai S. A. (b)	4,050,393.28	-	192,220.00	-	4,242,613.28
Inmobiliaria Rocafuente C. A. IRCA	320,000.00	-	-	-	320,000.00
Castelago S. A.	938,000.00	732.76	-	-	937,267.24
Hastings Business Enterprises Inc.	-	5,890,568.19	-	5,890,568.19	-
Capital Management Holding Corporation (c)	-	-	-	3,154,398.42	3,154,398.42
Aguas del Pacífico S. A.	37,000.00	37,000.00	-	-	-
TOTAL	U.S.\$ 16,754,900.79	12,088,524.15	1,188,903.85	9,044,966.61	14,900,247.10

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación de gastos administrativos, anticipos y transferencias.

Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

(b) Las cuentas por pagar con Huindar S. A., por U.S.\$ 6,245,968.16 y Fontespai S. A. por U.S.\$ 4,242,613.28 corresponden a préstamos para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de la empresa. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pagos, tasa de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

(c) Con fecha 31 de Diciembre del 2012, se celebró un contrato de Cesión de Derechos de Crédito entre las empresas Skyline Equities Group LLC y Capital Management Holding Corporation.

Skyline Equities Group LLC., cede a favor de Capital Management Holding Corporation, su acreencia por U.S.\$ 5,890,568.19 que figuraba en los libros contables de Larisa Lotización La Ribera S. A.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS DE CREDITOS

PRIMER CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO

El presente Contrato de Cesión de Derechos de Crédito, es celebrado en la ciudad de Guayaquil el día 31 de Diciembre del 2012, la Cesionaria es la compañía Hastings Business Enterprises Inc, compañía incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente representada por el Señor Leonardo Stagg Peña, en su calidad de Apoderado General.

Hastings Business Enterprises Inc., ha hecho una propuesta a Agrícola Batán S.A., a fin de adquirir la acreencia que ésta tiene sobre la compañía Larisa Lotización La Ribera S. A. por U.S.\$ 5,890,568.19

Larisa Lotización La Ribera S. A. en la interpuesta persona de su Representante Legal, declara que a través del presente instrumento ACEPTA, irrevocablemente, la cesión objeto de este contrato; consecuentemente la cesión surte pleno efecto frente a terceros.

Por la cesión objeto de este instrumento el valor antes mencionado, el mismo será cancelado a favor de Agrícola Batán S. A. hasta el 31 de Diciembre del 2017.

El presente acuerdo se registrará e interpretará de acuerdo a la Leyes de la República del Ecuador.

SEGUNDO CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO

El presente Contrato de Cesión de Derechos de Crédito, es celebrado en la ciudad de Guayaquil el día 31 de Diciembre del 2012, la Cesionaria es la compañía Skyline Equities Group LLC., compañía incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente representada por el Señor Andrés Suárez Trujillo, en su calidad de Apoderado General.

Hastings Business Enterprises Inc. adeuda a Skyline Equities Group LLC, parte del precio a un contrato de compraventa de acciones celebrado entre éstas el día 6 de Agosto de 1997. En dicho sentido, ha hecho una propuesta Hastings Business Enterprises Inc a Skyline Equities Group LLC a efecto de transferir la acreencia que tiene a su favor de Larisa Lotización La Ribera S. A. por U.S.\$ 5,890,568.19 como parte del pago del precio del contrato referido en el presente apartado; siendo está propuesta debidamente aceptada por Skyline Equities Group LLC por así convenir a sus intereses.

La compañía, en la interpuesta persona de su Representante Legal, declara que a través del presente instrumento ACEPTA, irrevocablemente, la cesión objeto de este contrato; consecuentemente la cesión surte pleno efecto frente a terceros.

Por la cesión objeto de este instrumento el valor antes mencionado, el mismo será cancelado a favor de Skyline Equities Group LLC., no tiene fecha de vencimiento.

Los presentes acuerdos se registrarán e interpretarán de acuerdo a la Leyes de la República del Ecuador.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIO

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Terrenos	U.S.\$	132,199.70	132,199.70
Viviendas terminadas		780,433.72	1,292,078.41
Obras en curso		227,337.44	195,264.72
TOTAL	U.S.\$	<u>1,139,970.86</u>	<u>1,619,542.83</u>

Corresponde a los terrenos y obras en curso del Proyecto Urbanístico denominado La Ribera de Batán ubicado en el Kilómetro 8.5 vía La Puntilla, Parroquia Tarifa, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Retenciones en la fuente que le fueron efectuadas en el ejercicio fiscal (nota 18)	U.S.\$	888.00	691.28
Crédito tributario de años anteriores (nota 18)		-	80,315.39
TOTAL	U.S.\$	<u>888.00</u>	<u>81,006.67</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>VENTAS</u> <u>BAJAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>
Vehículos	U.S.\$	70,190.00	-	-11,200.00	58,990.00
Menos:					
Depreciación acumulada		55,548.68	13,994.98	-11,200.00	58,343.66
Propiedad, plantas y equipos, neto	U.S.\$	<u>14,641.32</u>	<u>-13,994.98</u>	<u>-</u>	<u>646.34</u>

Vehículos a 5 años, bajo el método de línea recta.

11. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de activo por impuestos diferidos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2011</u>
Activo por impuestos diferidos	U.S.\$	<u>28,178.44</u>	<u>28,178.44</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$ 3,430,457.27	2,841,710.34
Commercial Realty Inc.	73,000.00	73,000.00
TOTAL	U.S.\$ <u>3,503,457.27</u>	<u>2,914,710.34</u>

Otras cuentas por cobrar, no generan interés.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

2012

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA EMISIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>TASA INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Bolivariano C. A.	114965	31/05/2011	01/06/2016	9.33%	2,374,750.36
Fairmore Holdings Inc.	-	-	-	-	509,727.32
TOTAL					2,884,477.68
Porción corriente de la deuda a largo plazo					1,188,227.48
Deuda a largo plazo					<u>1,696,250.20</u>

2011

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA EMISIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>TASA INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Bolivariano C. A.	114965	31/05/2011	01/06/2016	9.33%	3,053,250.52
Fairmore Holdings Inc.	-	-	-	-	509,727.32
TOTAL					3,562,977.84
Porción corriente de la deuda a largo plazo					1,188,227.48
Deuda a largo plazo					<u>2,374,750.36</u>

GARANTIAS:

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Firma de Pagaré y Contrato de Mutuo Acuerdo.

FAIRMORE HOLDINGS INC.

Firma de Contrato de Cesión de Créditos.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Otras cuentas por pagar	U.S.\$	1,418,103.22	488,428.92
Sobregiro bancario		-	98,305.99
Proveedores locales		146,460.14	43,812.58
Anticipo a clientes		48,903.00	-
TOTAL	U.S.\$	<u>1,613,466.36</u>	<u>630,547.49</u>

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	1,139.20	10,481.53	10,286.35	944.02
Retenciones en la fuente del IVA		265.82	5,899.65	6,765.86	1,132.03
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 18)		-	80,904.92	80,904.92	-
TOTAL	U.S.\$	<u>1,405.02</u>	<u>97,286.10</u>	<u>97,957.13</u>	<u>2,076.05</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Reservación de clientes Urbanización La Ribera de Batán	U.S.\$	48,903.00	1,027,867.07
Afiliación a la Corporación de clientes		-	12,318.98
TOTAL	U.S.\$	<u>48,903.00</u>	<u>1,040,186.05</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

2012

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Capital Management Holding Corporation	2,238,938	99.99	1.00	2,238,938.00
Elaky S. A.	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>2,238,939</u>	<u>100</u>		<u>2,238,939.00</u>

La accionista Capital Management Holding Corporation es de nacionalidad panameña y la accionista Elaky S. A. es de nacionalidad ecuatoriana.

Según Resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el *Suplemento del Registro Oficial* No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante Resolución No. SC.SG.G.09.03 publicada en el *Registro Oficial* No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

Esta información debe ser entregada conjuntamente con los estados financieros del ejercicio económico 2012 a la Superintendencia de Compañías.

El 20 de Enero del 2012 se hizo la actualización de datos de los accionistas ante la Superintendencia de Compañías, Kendon Real State Ltd. cede 69.133 acciones por un total de U.S.\$ 69,133.00 a Cri Investment Company LLC por U.S.\$ 69,133.00 de nacionalidad estadounidense y a Elaky S. A., una (1) acción por U.S.\$ 1.00 de nacionalidad ecuatoriana.

El 10 de Marzo del 2012 se hizo la actualización de datos de los accionistas ante la Superintendencia de Compañías, Cri Investment Company LLC. cede el total de sus acciones por 2,238,938 por un total de U.S.\$ 2,238,938.00 a Capital Management Holding Corporation por U.S.\$ 2,238,938.00 de nacionalidad panameña.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

2011

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Cri Investment Company LLC	2,169,806	96.91	1.00	2,169,806.00
Kendon Real State Ltd.	69.133	3.09	1.00	69,133.00
TOTAL	<u>2,238,939</u>	<u>100</u>		<u>2,238,939.00</u>

Cri Investment Company LLC y Kendon Real State Ltd., son de nacionalidad estadounidense.

Según Resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante Resolución No. SC.SG.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

Esta información debe ser entregada conjuntamente con los estados financieros del ejercicio económico 2011 a la Superintendencia de Compañías.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2012</u>	<u>31 DICIEMBRE 2011</u>
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	-391,116.54	761,854.29
Menos:			
Otras rentas exentas		-	1,529,167.22
		<hr/> -391,116.54	<hr/> -767,312.93
Más:			
Gastos no deducibles locales		341,196.61	4,984.60
		<hr/> -49,919.93	<hr/> -762,328.33
Base imponible			
Porcentaje impuesto a la renta		23%	24%
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado		-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		80,904.92	210,795.32
<u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 15)</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		80,904.92	210,795.32
Menos:			
Anticipo del impuesto a la renta		80,904.92	210,795.32
Retenciones en la fuente que le fueron efectuados en el ejercicio fiscal (nota 9)		888.00	691.28
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		-	80,315.39
		<hr/>	<hr/>
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	<hr/> <u>888.00</u>	<hr/> <u>81,006.67</u>

Los estados financieros de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2012. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la Compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros

19. ABSORCION DE PERDIDA

De acuerdo con el Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., celebrada el 31 de Diciembre del 2012, por unanimidad de votos de la Junta, se aprobó que el accionista mayoritario Capital Management Holding Corporation cubra las pérdidas condonando el crédito por la cantidad de U.S.\$ 2,736,169.77.

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2012, y la fecha del informe de los auditores externos el 12 de Noviembre del 2013, 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.

21. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

22. 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 trabajan la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

23. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.