

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Estados Financieros por el año terminado

el 31 de Diciembre de 2013

Dictamen de los Auditores Independientes

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultado del periodo y del otro resultado integral del periodo, 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 2013 y 2012, 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.

Vizhñay, Asociados
Ecuador - Guayaquil, junio 2 del 2014.
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

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

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Estados de Situación Financiera

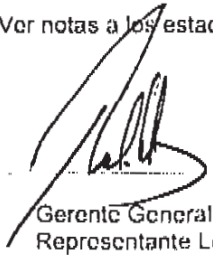
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

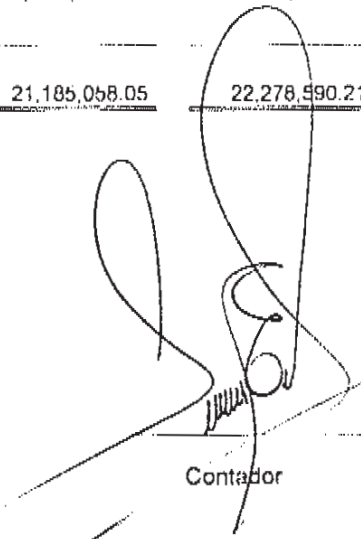
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	19,159.56	46,489.84
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	682,557.11	1,050,282.91
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	350,800.89	4,746,565.11
Cuentas relacionadas (nota 7)	15,299,079.69	11,762,111.44
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	16,332,437.69	17,558,959.46
Inventarios (notas 2 y 8)	1,055,713.59	1,139,970.86
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	5,025.07	888.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	17,412,335.91	18,746,308.16
 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO (notas 2 y 10)	 -	 646.34
ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS (nota 11)	-	28,178.44
OTROS ACTIVOS (nota 12)	3,772,722.14	3,503,457.27
TOTAL ACTIVO	<u>21,185,058.05</u>	<u>22,278,990.21</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 2013 y 2012

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
PASIVO CORRIENTE:		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 13)	509,727.32	1,188,227.48
Cuentas por pagar (nota 14)	1,780,523.60	1,564,563.36
Cuentas relacionadas (nota 7)	15,811,934.67	14,900,247.10
Pasivos por impuestos corrientes (nota 15)	620.08	2,076.05
TOTAL PASIVO CORRIENTE	18,102,805.67	17,655,113.99
 Deuda a largo plazo (nota 13)	 -	 1,696,250.20
Cuentas por pagar a largo plazo (nota 16)	203,787.56	48,903.00
TOTAL PASIVO	18,306,593.23	19,400,267.19

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	573,359.37	601,537.81
Resultado del ejercicio	28,320.24	-
TOTAL PATRIMONIO	2,878,464.82	2,878,323.02
 PASIVO CONTINGENTE (nota 18)	 -	 -
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	 21,185,058.05	 22,278,590.21

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

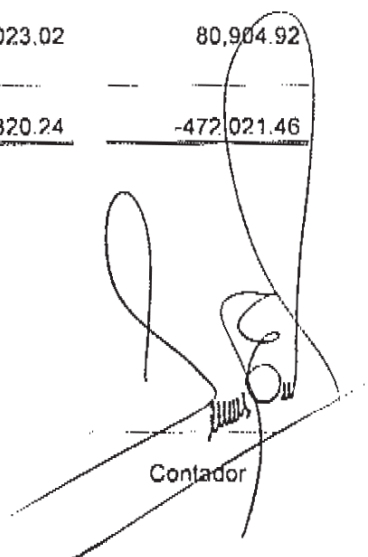
LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Estados de Resultado del Período y del Otro Resultado Integral del Período
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012
 (Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Ingresos de actividades ordinarias	53,385.99	547,889.32
Costo de venta	47,720.88	511,644.69
Utilidad bruta	5,665.11	36,244.63
Otros ingresos	369,934.48	211,051.68
<u>Gastos:</u>		
Gastos de administración	123,377.41	390,879.60
Gastos financieros	152,878.92	247,533.25
TOTAL GASTOS	276,256.33	638,412.85
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	99,343.26	-391,116.54
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 15 y 18)	71,023.02	80,904.92
RESULTADO DEL EJERCICIO	28,320.24	-472,021.46

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 2013 y 2012
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
<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	681.93
Saldo final	681.93	681.93
<u>RESERVA FACULTATIVA</u>		
Saldo inicial	19.11	19.11
Saldo final	19.11	19.11
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	37,145.17	37,145.17
Saldo final	37,145.17	37,145.17
<u>UTILIDAD ACUMULADA</u>		
Saldo inicial	601,537.81	389,904.14
Transferencia de resultado del ejercicio	-	211,633.67
Ajustes de activo por impuestos diferidos	-28,178.44	-
Saldo final	573,359.37	601,537.81
<u>PERDIDA ACUMULADA</u>		
Saldo inicial	-	-1,089,343.53
Absorcion de pérdidas Capital Management Corporation	-	1,089,343.53
Saldo final	-	-
<u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	-	-1,209,304.78
Ajustes NIIF	-	34,500.00
Absorción de pérdidas Capital Management Corporation	-	1,174,804.78
Saldo final	-	-
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-	211,633.67
Transferencia a resultados acumulados	-	-211,633.67
Resultado antes de impuestos a las ganancias	99,343.26	-391,116.54
Impuesto a la renta mínimo causado	-71,023.02	-80,904.92
Absorción de pérdidas Capital Management Corporation	-	472,021.46
Saldo final	28,320.24	-
TOTAL	2,878,464.82	2,878,323.02

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

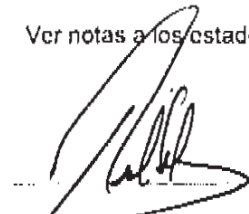
Estados de Flujos de Efectivo

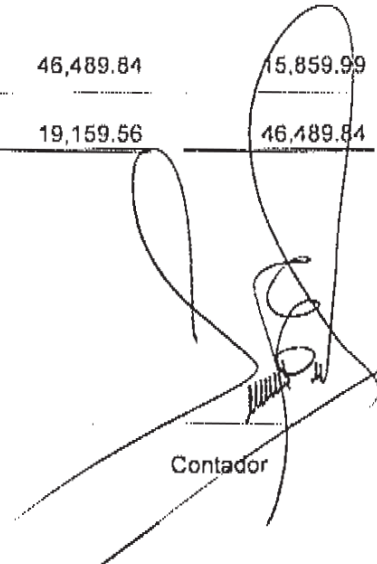
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	1,649,842.24	906,873.45
Efectivo entregados a otros	-	-4,789,119.11
Préstamos a compañías relacionadas	-	4,444,613.79
Efectivo pagado a proveedores	-507,714.33	-308,681.07
Anticipos recibidos de partes relacionadas	-	881,516.08
EFFECTIVO GENERADO EN LAS OPERACIONES	1,142,127.91	1,135,203.14
Intereses pagados	-152,878.92	-247,533.25
Impuestos pagados	-72,478.99	-80,233.89
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	916,770.00	807,436.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución en la deuda a corto plazo	-678,500.16	-2,473,056.35
Aumento en documentos por pagar relacionadas	1,430,650.08	-
Disminución/aumento de la deuda a largo plazo	-1,696,250.20	1,696,250.20
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-944,100.28	- 776,806.15
Disminución/aumento neto en efectivo y sus equivalentes	-27,330.28	30,629.85
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	46,489.84	15,859.99
Efectivo y sus equivalentes del periodo (nota 4)	19,159.56	46,489.84

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 2013 y 2012
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Resultado antes de Impuestos a las ganancias	99,343.26	-391,116.54
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	646.34	13,994.98
Gastos financieros	152,878.92	-
Efectivo proveniente/usado de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	252,868.52	-377,121.56
Disminución en cuentas por cobrar clientes	-	127,051.24
Disminución/aumento en otras cuentas por cobrar	4,763,490.02	-4,200,372.18
Aumento/disminución en cuentas por cobrar relacionadas	-3,536,968.25	4,444,613.79
Disminución en inventarios	84,257.27	479,571.97
Aumento/disminución en activos por impuestos corrientes	-4,137.07	80,118.67
Aumento en otros activos	-269,264.87	-588,746.93
Disminución/aumento en cuentas por pagar	-303,002.27	881,516.08
Aumento en cuentas por pagar relacionados	-	1,081,224.86
Aumento en cuentas por pagar a largo plazo	154,884.56	-
Disminución en pasivos diferidos	-	-1,040,186.05
Intereses pagados	-152,878.92	-247,533.25
Impuestos pagados	-72,478.99	-80,293.89
Efectivo neto proveniente en actividades operativas	916,770.00	807,436.00

Vcr notas a los estados financieros

Gorente General
Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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 periodo 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.

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

No.	NORMA	NORMA	APLICACIÓN OBLIGATORIA
			PARA EJERCICIO INICIADOS A PARTIR DE:
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros		1 de Enero del 2015

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.

LARIISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

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.

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. Inventario

Los inventarios son realizados cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, o cuando se haya recibido el total del valor de la venta.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

h. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

i. 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 da usualmente al momento de la transferencia de dominio o celebración del contrato de compra-venta con o sin hipoteca.

j. 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 periodo 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.

k. 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 2013, fue de 2.70%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Caja	U.S.\$	200.00	200.00
Bancos		18,959.56	46,289.84
TOTAL	U.S.\$	<u>19,159.56</u>	<u>46,489.84</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 2013 y 2012, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
Cientes	U.S.\$	682,557.11	1,050,282.91
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	<u>682,557.11</u>	<u>1,050,282.91</u>

En el período 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
Mapar Inc.	U.S.\$	22,214.33	22,214.33
Anticipos a proveedores		67,699.83	26,417.76
Generali Compañía de Seguros		-	27.66
Agrícola Agroguayas S. A. (a)		-	3,302,102.16
Empacadora Grupo Granmar Empagran S. A. (a)		-	697,059.77
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A. (a)		-	422,940.53
Subzero S. A.		158,416.09	158,416.09
Inmobiliaria Susana Inmosusana S. A.		86,239.61	85,890.93
Inmobiliaria Citihomes S.A.		1,692.31	-
Otras cuentas por cobrar		14,538.72	31,495.88
TOTAL	U.S.\$	<u>350,800.89</u>	<u>4,746,565.11</u>

(a) Las cuentas Agrícola Agroguayas S. A., por U.S \$ 3,302,102.16, Empacadora Grupo Granmar Empagran S. A., por U.S \$ 697,059.77 y Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A., por U.S \$ 422,940.53, fueron transferidas a la cuenta relacionada por cobrar en el año 2013.

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 2013 y 2012, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

		DEBITOS		CREDITOS	
RELACIONADAS	SALDO AL 31/12/2012	PRESTAMOS	TRANSFERENCIA Y OTROS	COBROS Y CREDITOS	SALDO AL 31/12/2013
Claky S. A.	U.S.\$ 52,187.22	-	14.80	-	52,102.02
Talum S. A. (a)	11,708,928.22	928,223.60	584,734.30	3,220,811.33	10,002,075.79
Empacadora Grupo Granma Empaques S. A.	-	-	697,059.77	-	697,059.77
Ingoplaza S. A.	-	1,000.00	-	-	1,000.00
Proinsa Proyectos Inmobiliaria Batán S. A.	-	813,000.00	484,840.53	33,795.58	1,244,644.05
Dinalaa	-	-	645.00	645.00	-
Agrícola Agroguayas S. A.	-	-	3,302,102.10	-	3,302,102.10
	U.S.\$ 11,707,111.44	1,743,023.60	5,048,198.58	3,255,251.01	15,299,078.68

- (a) La cuenta por cobrar con Talum S. A., por U.S.\$ 10,002,075.79 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>31/12/2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2013</u>
		<u>PAGOS Y</u> <u>DEBITOS</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	
Agrícola Batán S. A.	U.S.\$ -	156,500.00	156,500.00	-	-
Huindar S. A. (a)	6,245,968.16	-	631,000.00	-	6,876,968.16
Skyline equities Group		221,300.00	-	221,300.00	-
Fontespai S. A. (a)	4,242,613.28			-	4,242,613.28
Inmobiliaria Roca fuerte C. A. IRCA	320,000.00		80,000.00		400,000.00
Castolago S. A.	937,267.24	11,856.11	-	212,543.68	1,137,954.81
Capital Management Holding Corporation	3,154,398.42	-	-	-	3,154,398.42
TOTAL:	U.S.\$ 14,900,247.10	308,356.11	867,500.00	433,843.68	15,811,934.67

(a) Las cuentas por pagar con Huindar S. A., por U.S.\$ 6,876,968.16 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.

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.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Terrenos	U.S.\$	132,199.70	132,199.70
Viviendas terminadas		780,433.72	780,433.72
Obras en curso		143,080.17	227,337.44
TOTAL	U.S.\$	<u>1,055,713.59</u>	<u>1,139,970.86</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 Samborombón, Provincia del Guayas.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Retenciones en la fuente que le fueron efectuadas en el ejercicio fiscal (nota 18)	U.S.\$	<u>5,025.07</u>	<u>888.00</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 2013 y 2012, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>
Vehículos	U.S.\$	58,990.00	-	58,990.00	-
Menos:					
Depreciación acumulada		58,343.66	646.34	58,990.00	-
Propiedad, plantas y equipos, neto	U.S.\$	646.34	-646.34	-	-

Vehículos se deprecia 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 2013 y 2012, es como sigue:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Activo por impuestos diferidos	U.S.\$ -	28,178.44

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 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	3,699,722.14	3,430,457.27
Commercial Realty Inc.		73,000.00	73,000.00
TOTAL	U.S.\$	<u>3,772,722.14</u>	<u>3,503,457.27</u>

Otras cuentas por cobrar, no tienen fecha de vencimiento y no genera 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 2013 y 2012, es el siguiente:

2013

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA EMISIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>TASA INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Fairmore Holdings Inc.	-	-	-	-	509,727.32
TOTAL					509,727.32
Porción corriente de la deuda a largo plazo					509,727.32
Deuda a largo plazo					-

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					1,696,250.20

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 2013 y 2012, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Inproel S. A.	U.S.\$	5,059.41	-
Gloria Quintero Gómez		103,735.87	-
Proyectos y construcciones MAC, LTDA		40,374.44	-
Industrias Asociadas Indusocia S. A.		1,208,827.74	-
Aguas del Pacifico S. A.		37,000.00	-
Skyline Equities Group S. A.		202,260.00	-
Otras cuentas por pagar		6,769.28	1,418,103.22
Proveedores locales		176,496.86	146,460.14
TOTAL	U.S.\$	<u>1,780,523.60</u>	<u>1,564,563.36</u>

La cuenta por pagar Industrias Asociadas Indusocia S. A., se originó por las obras de infraestructura que se realiza en los terrenos del sector Batán, que corresponden a seis (6) solares con una área total de 11,352.39 mt2.

Industrias Asociadas Indusocia S. A., actúa como intermediaria entre Larisa Lotización La Ribera S. A., que es la promotora del proyecto inmobiliario y las compañías, Industrias Copaninsa S. A. (2 solares), Industrias Socintrisa S. A. (1 solar), Industrias Corintacorp S. A. (1 solar)

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	944.02	5,794.29	5,043.92	193.65
Retenciones en la fuente del IVA		1,132.03	5,213.37	4,507.77	426.43
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 2 y 18)		-	71,023.02	71,023.02	-
TOTAL	U.S.\$	2,076.05	82,030.68	80,574.71	620.08

16. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Reservación de clientes - Urbanización La Ribera de Balón	U.S.\$	<u>203,787.56</u>	<u>48,903.00</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:

2013

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest Ec Holding S.A.	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 de Skyvest Ec Holding S.A. y Elaky S. A., es de nacionalidad ecuatoriana.

La compañía Capital Management Holding Corporation de nacionalidad panameña con fecha 26 de noviembre del 2013 ha transferido 2, 238,938 acciones ordinarias y dominativas de un dólar de Estados Unidos de Norte América pagadas en su totalidad, a favor de la compañía Skyvest Ec Holding S.A de nacionalidad ecuatoriana.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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	2,238,939	100		2,238,939.00

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

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	99,343.26	-391,116.54
Más:			
Gastos no deducibles locales		157,394.47	341,196.61
Utilidad Gravable		256,737.73	-49,919.93
Porcentaje impuesto a la renta		22%	23%
Impuesto a la renta causado		56,482.30	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado		71,023.02	80,904.92
<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)		71,023.02	80,904.92
Más			
Saldo del anticipo pendiente de pago		888.00	-
Menos:			
Anticipo pagado		71,023.02	80,904.92
Credito tributario años anteriores		888.00	-
Retenciones en la fuente que le fueron efectuados en el ejercicio fiscal (nota 9)		5,025.07	888.00
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	5,025.07	888.00

Los estados financieros de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2013. 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. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha del informe de los auditores externos el 2 de Junio del 2014, 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.

20. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

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

21. 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.

22. 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.