

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Período y 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 LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjunta de **LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.**, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 y los correspondientes estado del resultado del período y otro resultado integral del período, estado de cambio en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esa 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 las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido 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 una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre la 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 hechos 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 - NIIF, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de 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 LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.**, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, vigentes descritas en la nota 2 de los estados financieros.



Guayaquil, 01 de marzo del 2016
RNAE No. 105



Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	1,423.63	13,227.32
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	490,166.08	559,803.24
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	114,632.02.02	143,684.66
Partes relacionadas (nota 7)	16,551,161.36	15,151,157.73
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	17,155,959.46	15,854,645.63
Inventarios (notas 2 y 8)	780,831.22	925,161.39
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	6,752.96	531.81
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	17,944,967.27	16,793,566.15
INVERSIONES NO CORRIENTES (nota 10)	296,450.00	296,450.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (nota 11)	276,550.00	4,365,520.54
Obras en curso	143,080.17	4,365,520.54
TOTAL ACTIVO	18,661,047.44	21,455,536.69

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en dólares EE.UU.)

<u>PASIVO</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
PASIVO CORRIENTE:		
Documentos por pagar (nota 12)	217,005.54	217,005.54
Cuentas por pagar (nota 13)	1,175,106.73	2,198,001.08
Partes relacionadas (nota 7)	14,502,334.29	16,341,934.67
Pasivos por impuestos corrientes (nota 14)	<u>71,410.65</u>	<u>20,019.59</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	15,965,857.21	18,776,960.88
Cuentas por pagar a largo plazo (nota 15)	127,105.95	164,313.90
TOTAL PASIVO	16,092,963.16	18,941,274.78
 <u>PATRIMONIO</u>		
Capital social (notas 2 y 16)	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
Resultados acumulados	237,476.70	607,679.61
Resultado del ejercicio	53,822.37	-364,202.91
TOTAL PATRIMONIO	2,568,084.28	2,514,261.91
PASIVO CONTINGENTE (nota 17)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>18,661,047.44</u>	<u>21,455,536.69</u>

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de venta	-	-
Utilidad bruta	-	-
Otros ingresos (nota 18)	411,548.13	82,783.59
<u>Gastos:</u>		
Gastos de administración	82,331.38	347,425.80
Gastos financieros	186,719.99	11,190.62
TOTAL GASTOS	269,051.37	358,616.42
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	142,496.76	-275,832.83
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 17)	-88,674.39	-88,370.08
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>53,822.37</u>	<u>-364,202.91</u>

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
<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>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	601,679.61	573,359.37
Transferencia de resultado del ejercicio	-364,202.91	28,320.24
Saldo final	237,476.70	601,679.61
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-364,202.91	28,320.24
Transferencia a resultados acumulados	364,202.91	-28,320.24
Resultado antes de impuesto a la renta	142,496.76	-275,832.83
Impuesto a la renta mínimo causado	-88,674.39	-88,370.08
Saldo final	53,822.37	-364,202.91
TOTAL	2,568,084.28	2,514,261.91

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
 Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	133,868.90	560,575.65
Anticipo neto recibido de proveedores	78,330.73	102,825.08
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO GENERADO EN LAS OPERACIONES	212,199.63	663,400.73
Intereses pagados	-186,719.99	-11,190.62
Impuestos pagados	-37,283.33	-68,970.57
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO NETO USADO/PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	-11,803.69	583,239.54
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento en inversiones no corrientes	-	-296,450.00
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-296,450.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución en documentos por pagar	-	-292,721.78
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-292,721.78
	<hr/>	<hr/>
Disminución neto en efectivo y sus equivalentes	-11,803.69	-5,932.24
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	13,227.32	19,159.56
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y sus equivalentes del período (nota 4)	<u>1,423.63</u>	<u>13,227.32</u>

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACIÓN 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 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Resultado antes de Impuesto a la renta	142,496.76	-275,832.83
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Gastos financieros	<u>186,719.99</u>	<u>11,190.62</u>
Efectivo proveniente/usado de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	329,216.75	-264,642.21
Disminución en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas	98,689.80	329,870.10
Aumento/disminución en partes relacionadas por cobrar	-352,761.65	147,921.96
Disminución en inventarios	144,330.17	130,552.20
Aumento/disminución en activos por impuestos corrientes	-6,221.15	4,493.26
Aumento en otros activos no corrientes	-	-592,798.40
Aumento en obras en curso	-143,080.17	-
Disminución en cuentas por pagar	-1,022,894.35	417,477.48
Aumento en partes relacionadas por pagar	1,225,735.56	530,000.00
Disminución en cuentas por pagar a largo plazo	-37,207.95	-39,473.66
Intereses pagados	-186,719.99	-11,190.62
Impuestos pagados	<u>-37,283.33</u>	<u>-68,970.57</u>
Efectivo neto usado/proveniente de actividades operativas	<u>-11,803.69</u>	<u>583,239.54</u>

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
 Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida 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. POLÍTICAS 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 - NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros del Ecuador 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 compañía, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2011 y el período de transición fue en el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la compañía 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 período, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del período.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la compañía continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

LARISA LOTIZACIÓN 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.

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) 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 en 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.

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 del 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.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

j. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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, planta y equipo 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 venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se han 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.

l. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2015, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 “Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 14 “Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016
- NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017
- Modificaciones a la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”, NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, NIC 27 “Estados Financieros Separados”, NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, NIC 38 “Activos Intangibles” y NIC 41 “Agricultura”, efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016
- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 “Contratos de Seguros”, NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”, NIC 19 “Beneficios a los Empleados” y NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONÓMICOS

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 2015, fue de 3.38%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Caja	U.S.\$	200.00	200.00
Bancos		1,223.63	13,027.32
TOTAL	U.S.\$	<u>1,423.63</u>	<u>13,227.32</u>

LARISA LOTIZACIÓN 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 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Clientes	U.S.\$	490,166.08	559,803.24
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	490,166.08	559,803.24

En el período 2015 y 2014, la compañía no ha realizado la provisión de cuentas incobrables, porque históricamente todas sus cuentas por cobrar clientes se recuperan y en tales circunstancias la administración considera no hacer provisión para reflejar fielmente el saldo de la cuenta.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Mapar Inc.	U.S.\$	22,214.33	22,214.33
Anticipos a proveedores		1,247.02	425.00
Inmobiliaria Susana Inmosusana S. A.		-	86,590.71
Inmobiliaria Cíthomes S. A.		1,692.31	1,692.31
Agrícola Batán S. A.		-	2,441.90
Otras cuentas por cobrar		89,478.36	30,320.41
TOTAL	U.S.\$	114,632.02	143,684.66

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

<u>RELACIONADAS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2015</u>
			<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	
Elaky S. A.	U.S.\$	52,197.02	1,646.69	-	-	53,843.71
Talum S. A. (a)		13,370,345.76	1,806,870.55	340,531.20	134,097.07	15,383,650.44
Inmobiliaria Susana Inmosusana S.A.		-	-	88,943.66	352.95	86,590.71
Lagoplata S. A.		1,000.00	-	-	-	1,000.00
Proinba Proyectos Inmobiliarias Batán S. A.		1,727,614.95	162,000.00	2,141.80	1,891,756.75	-
Capital Management Holding Corporation (b)		-	89,062.48	4,088,970.54	3,154,398.42	1,023,634.60
Agrícola Batán S. A.		-	-	2,441.90	-	2,441.90
	U.S.\$	<u>15,151,157.73</u>	<u>2,059,579.72</u>	<u>4,521,029.10</u>	<u>5,180,605.19</u>	<u>16,551,161.36</u>

(a) La cuenta por cobrar con Talum S. A., por U.S.\$ 15,383,650.44 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 compañía. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

(b) LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A. mantenía en sus libros contables otras cuentas por cobrar a Capital Management Holding Corporation, que es parte relacionada, por un valor de U.S.\$ 4,178,033.02, y a su vez mantenía en el pasivo cuentas por pagar a ésta compañía por un valor de U.S.\$ 3,154,398.42. La Administración de ambas compañías decidieron a través de un acuerdo escrito compensar ambos valores quedando un saldo a favor de Larisa Lotización La Ribera S. A. de U.S.\$ 1,023,634.60

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDO POR PAGAR

<u>RELACIONADAS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2015</u>
			<u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>TRASNFE-</u> <u>RENCIA</u>		
Huindar S. A. (a)	U.S.\$	7,406,968.16	-	216,500.00	-	-	7,623,468.16
Fontespai S. A. (a)		4,242,613.28	-	-	-	-	4,242,613.28
Inmobiliaria Rocafuerte C. A.							
IRCA		400,000.00	138,711.92	-	-	-	261,288.08
Castelago S. A.		1,137,954.81	-	-	-	-	1,137,954.81
Capital Management Holding Corporation (b)		3,154,398.42	3,154,398.42	-	-	-	-
Empacadora Grupo Granmar							
Empagran S.A.		-	-	746.40	-	-	746.40
Industrias Asociadas							
Indusocia S. A. (c)		-	-	-	122,075.50	-	-
Industrias Corintacorp S.A. (c)		-	-	-	355,720.48	-	-
Compañía de Industrias							
Copaninsa S. A. (c)		-	-	-	353,741.80	-	-
Compañía de Industrias							
Copaninsa S. A. (c)		-	-	-	404,725.78	-	-
TOTAL	U.S.\$	16,341,934.67	3,293,110.34	217,246.40	1,236,263.56	14,502,334.29	

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.

- (a) La cuenta por pagar Huindar S. A., por U.S.\$ 7,623,468.16 y Fontespai S. A. por U.S.\$ 4,242,613.28 corresponden a préstamos para ser utilizados como capital de trabajo para la operación de las compañías. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pagos, tasa de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.
- (b) Ver nota explicativa en la página No. 12, literal (b)
- (c) La cuenta por pagar Industrias Asociadas Indusocia S. A., se originó por las obras de infraestructura que se realizan en los terrenos del sector Batán, que corresponden a seis (6) solares con un 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 Socinriasa S. A. (1 solar), Industrias Corintacorp S. A. (1 solar). Al 31 de Diciembre del 2015 se hizo la reclasificación de los valores por pagar a las compañías Industrias Copaninsa S.A. por U.S.\$ 353,741.80, Industrias Socinriasa S.A. por U.S.\$ 404,725.78 e Industrias Corintacorp S.A. por U.S.\$ 355,720.48 respectivamente.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Viviendas terminadas	U.S.\$	780,433.72	780,433.72
Obras en curso		-	143,080.17
Materiales		397.50	1,647.50
TOTAL	U.S.\$	<u>780,831.22</u>	<u>925,161.39</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

El saldo de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 17)	U.S.\$	<u>6,752.96</u>	<u>531.81</u>

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

El saldo de las inversiones no corrientes al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Innocentumsa S.A.	U.S.\$	296,450.00	296,450.00

Las inversiones que se posee de Innocentumsa S.A., representa el 99.93% del patrimonio de la emisora. Las acciones son registradas al valor nominal. Cada año se mide si existe deterioro, en caso de existir, se ajusta primero la plusvalía adquirida. Las ganancias se las registra cuando se origina el derecho a recibirlas.(veáse nota 13, literal "b")

La compañía presenta los estados financieros separados y los estados financieros consolidados de manera independiente.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de los otros activos al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Activos intangibles (a)	U.S.\$	203,550.00	203,550.00
Otras cuentas por cobrar (b)		-	4,088,970.54
Commercial Realty Inc.		73,000.00	73,000.00
TOTAL	U.S.\$	<u>276,550.00</u>	<u>4,365,520.54</u>

a) Los activos intangibles representa la diferencia entre el valor nominal de las acciones y su valor de compra (veáse la nota 13, literal "a"). En caso de deterioro se ajustan primero los activos intangibles. La política de la compañía es mantener por separado el valor nominal de las acciones y la plusvalía pagada por ellas.

b) Las otras cuentas por cobrar del año corresponden a valores por cobrar a Capital Management Holding Corporation, el mismo que fue reclasificado a partes relacionadas por cobrar en el 2015. (veáse la nota 7, literal "b")

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>VALOR</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fairmore Holdings Inc.	U.S.\$	217,005.54	217,005.54

Mediante contrato de cesión de créditos celebrado el 22 de octubre del 2007 LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A. cede a favor de FAIRMORE HOLDINGS INC. la totalidad de la cartera de crédito originada en la financiación a mediano plazo del precio de venta de los lotes de terreno que forman parte de los desarrollos inmobiliarios que promueve el cedente.

Como el negocio financiero en las ventas a plazo no es parte del giro ordinario del negocio ordinario del CEDENTE, éste ha decidido transferir la cartera de crédito de su propiedad a favor del CESIONARIO. Los documentos que instrumentan la cartera objeto de cesión, serán especificados en su cuantía y sujetos obligados a través de un documento anexo al presente contrato que forma parte integrante del mismo.

FAIRMORE HOLDINGS INC., el CESIONARIO, da a favor de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., la CEDENTE, U.S.\$ 3,036,586.00; a su vez el CEDENTE cede sin reserva de responsabilidad alguna, al CESIONARIO la totalidad de la cartera señalada en la cláusula que antecede, el que a su vez en contraprestación, se obliga al pago, a la fecha se ha pagado 2,819,580.46, quedando un saldo por pagar de U.S.\$ 217,005.54 desde el año 2014.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Inproel S. A.	U.S.\$	5,059.41	5,059.41
Gloria Quintero Gómez		103,735.87	103,735.87
Proyectos y construcciones MAC. LTDA		-	31,092.56
Industrias Asociadas Indusocia S. A.		-	1,117,127.63
Skyline Equities Group S. A.		213,260.00	213,260.00
Rufino Rafael Benavides Sellán (a)		500,000.00	500,000.00
Otras cuentas por pagar		163,568.91	173,109.07
Proveedores locales		189,482.54	54,616.54
TOTAL	U.S.\$	1,175,106.73	2,198,001.08

- a) LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A. adquirió el 12 de diciembre del 2014, 29.645 acciones por un valor total de U.S.\$ 500,000.00 de la compañía INMOCENTRUMSA S. A., el cedente de las acciones fue el Señor Rufino Rafael Benavides Sellán, a quien se le tiene que cancelar en el plazo no mayor a un año, a la fecha está vencida la deuda.

El valor de compra de las 29.645 acciones es de U.S.\$ 500,000.00, el valor nominal de cada acción es de U.S.\$ 10.00 que representa U.S.\$ 296,450.00, la diferencia entre el valor de compra y el valor nominal es de U.S.\$ 203,550.00 que está registrado como una plusvalía adquirida. El valor de U.S.\$ 296,450.00 está registrado como inversiones no corrientes (veáse la nota 10) y el valor de U.S.\$ 203,550.00 como activos intangibles dentro de Otros Activos no corrientes (veáse la nota 11, literal "a").

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	58.61	958.92	4,416.26	3,515.95
Retenciones en la fuente del IVA		10.44	1,099.95	1,152.51	63.00
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 17)		-	88,674.39	88,674.39	-
Financiamiento anticipo impuesto a la renta (a)		19,950.54	19,950.54	67,831.70	67,831.70
TOTAL	U.S.\$	20,019.59	110,683.80	162,074.86	71,410.65

- a) Según Resolución No. 109012016RCBR020547 del Servicio de Rentas Internas emitida el 23 de Marzo del 2016 indica que concede a LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A. el plazo de 6 meses para que realice el pago de la obligación tributaria pendiente por RENTA ANTICIPOS del ejercicio económico 2015 por US\$ 68,087.77 más los respectivos intereses, mediante abonos mensuales, siempre que cubra el 20% del total adeudado dentro de los ocho (8) días posteriores a la notificación de la resolución. Se ha pagado el valor de U.S.\$ 256.07 quedando un saldo por pagar al 31 de diciembre del 2015 de U.S.\$ 67,831.70.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

	31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Reservación de clientes - Urbanización La Ribera de Batán	U.S.\$ <u>127,105.95</u>	<u>164,313.90</u>

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CAPITAL SOCIAL

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

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest Ec Holding S. A.	2,238,938	99.99	1.00	2,238,938.00
Talum 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 compañía Elaky S. A. de nacionalidad ecuatoriana con fecha 22 de octubre del 2014 transfirió 1 acción ordinaria y nominativa de un dólar de Estados Unidos de Norte América pagada en su totalidad, a favor de la compañía Talum S. A de nacionalidad ecuatoriana.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	142,496.76	-275,832.83
Más:			
Gastos no deducibles		20,261.37	204,286.39
Resultado gravable		162,758.13	-71,546.44
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		35,806.79	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		88,674.39	88,370.08
Impuesto a la renta causado (nota 14)		88,674.39	88,370.08
Menos:			
Anticipo pagado		-88,142.58	-83,345.01
Credito tributario de años anteriores		-531.81	-5,025.07
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		6,752.96	531.81
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	-6,752.96	-531.81

Los estados financieros de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2015. 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 LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros

18. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2015 los otros ingresos corresponden básicamente a intereses cobrados por financiamiento de proyectos inmobiliarios a Talum S.A. por U.S.\$ 312,179.55 y a otros ingresos por U.S.\$ 99,368.58.

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha del informe de los auditores externos el 01 de marzo del 2016, 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. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

LARISA LOTIZACIÓN 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 compañía, 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, son de propiedad exclusiva de la compañía.

22. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.