

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

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 de 2016 y 2015 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 de 2016 y 2015, 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.



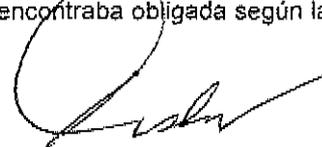
Contribución solidaria:

Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016, se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de la Zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016; mediante la cual se creó por una sola vez las siguientes contribuciones solidarias a los que los sujetos pasivos están obligados a cumplir: Contribución solidaria sobre las remuneraciones, sobre el patrimonio, sobre las utilidades y sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.

En nuestra opinión LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., ha cumplido con el cálculo y forma de pago de la contribución solidaria sobre las utilidades, a las cuales se encontraba obligada según la ley expedida.



Guayaquil, 24 de marzo de 2017
RNAE No. 105



Eddie Vizñay Díaz
RNC No. 1903

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	14,881.55	1,423.63
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	417,226.63	490,166.08
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	45,665.01	114,632.02
Partes relacionadas (nota 7)	16,449,514.48	16,551,161.36
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>16,912,406.12</u>	<u>17,155,959.46</u>
Inventarios (notas 2 y 8)	780,831.22	780,831.22
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	489.16	6,752.96
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>17,708,608.05</u>	<u>17,944,967.27</u>
INVERSIONES NO CORRIENTES (nota 10)	296,450.00	296,450.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (nota 11)	276,550.00	276,550.00
OBRAS EN CURSO	-	143,080.17
TOTAL ACTIVO	<u><u>18,281,608.05</u></u>	<u><u>18,661,047.44</u></u>

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 de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU.)

<u>PASIVO</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
PASIVO CORRIENTE:		
Documentos por pagar (nota 12)	217,005.54	217,005.54
Cuentas por pagar (nota 13)	923,629.09	1,175,106.73
Partes relacionadas (nota 7)	14,406,355.86	14,502,334.29
Pasivos por impuestos corrientes (nota 14)	49,439.04	71,410.65
TOTAL PASIVO CORRIENTE	15,596,429.53	15,965,857.21
Cuentas por pagar a largo plazo (nota 15)	101,528.82	127,105.95
TOTAL PASIVO	15,697,958.35	16,092,963.16
<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	291,299.07	237,476.70
Resultado del ejercicio	15,565.42	53,822.37
TOTAL PATRIMONIO	2,583,649.70	2,568,084.28
PASIVO CONTINGENTE (nota 17)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	18,281,608.05	18,661,047.44

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
 Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Resultados Integrales

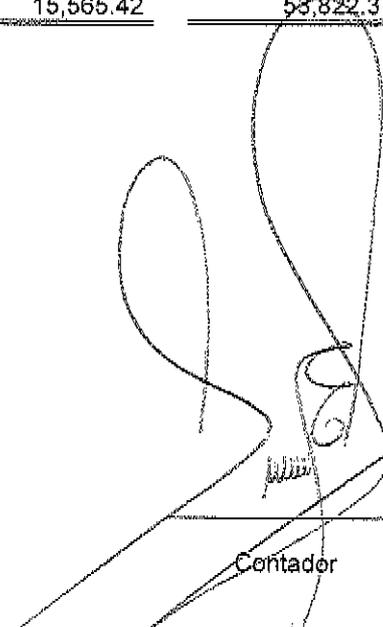
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Otros ingresos (nota 18)	400,565.96	411,548.13
<u>Gastos:</u>		
Gastos de administración	210,740.61	82,331.38
Gastos financieros	8,483.29	186,719.99
TOTAL GASTOS	219,223.90	269,051.37
Otros egresos	86,590.71	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	94,751.35	142,496.76
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 17)	-79,185.93	-88,674.39
RESULTADO DEL EJERCICIO	15,565.42	53,822.37

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 de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
<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	237,476.70	601,679.61
Transferencia de resultado del ejercicio	53,822.37	-364,202.91
Saldo final	291,299.07	237,476.70
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	53,822.37	-364,202.91
Transferencia a resultados acumulados	-53,822.37	364,202.91
Resultado antes de impuesto a la renta	94,751.35	142,496.76
Impuesto a la renta mínimo causado	-79,185.93	-88,674.39
Saldo final	15,565.42	53,822.37
TOTAL	<u>2,583,649.70</u>	<u>2,568,084.28</u>

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
 Representante Legal

Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

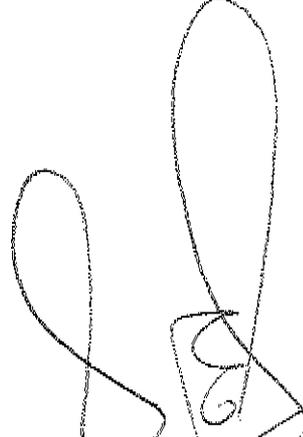
Estado de Flujos de Efectivo
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	644,119.30	133,868.90
Efectivo pagado/ recibido de proveedores	-521,020.55	78,330.73
EFFECTIVO GENERADO EN LAS OPERACIONES	123,098.75	212,199.63
Intereses pagados	-8,483.29	-186,719.99
Impuestos pagados	-101,157.54	-37,283.33
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE/USADO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	13,457.92	-11,803.69
Aumento/ disminución neto en efectivo y sus equivalentes	13,457.92	-11,803.69
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo	1,423.63	13,227.32
Efectivo y sus equivalentes del periodo (nota 4)	<u>14,881.55</u>	<u>1,423.63</u>

Ver notas a los estados financieros



 Gerente General
 Representante Legal



 Contador

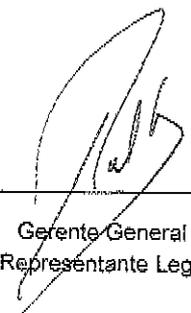


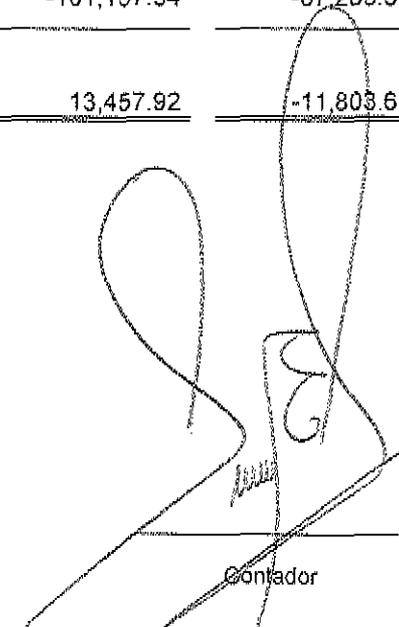
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
 con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes de Impuesto a la renta	94,751.35	142,496.76
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Gastos financieros	<u>8,483.29</u>	<u>186,719.99</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	103,234.64	329,216.75
Disminución en cuentas por cobrar clientes y otros	73,449.24	98,689.80
Disminución /aumento de partes relacionadas por cobrar	170,104.10	-376,369.03
Disminución en inventarios	-	144,330.17
Disminución /aumento en activos por impuestos corrientes	6,263.80	-6,221.15
Disminución /aumento en obras en curso	143,080.17	-143,080.17
Disminución en cuentas por pagar	-38,217.64	-1,022,894.35
Disminución /aumento en partes relacionadas por pagar	-309,238.43	1,225,735.56
Disminución en cuentas por pagar a largo plazo	-25,577.13	-37,207.95
Intereses pagados	-8,483.29	-186,719.99
Impuestos pagados	-101,157.54	-37,283.33
Efectivo neto proveniente/ usado de actividades operativas	<u>13,457.92</u>	<u>-11,803.69</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 entidad 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 presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis del 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 se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, 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.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal.

f. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la entidad 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. Inversiones en asociadas

En los estados financieros separados de Larisa Lotización La Ribera S. A., las inversiones en asociadas sobre las que se tiene control se contabilizan al costo, de acuerdo con el párrafo 10 a. de la NIC 27 Estados Financieros Separados.

Las inversiones en asociadas sobre las cuales se tiene influencia significativa, se contabilizan a su Valor Patrimonial Proporcional.

i. 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.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

j. 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.

k. 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 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, planta y equipo y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

l. 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 entidad.

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.

m. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre de 2016, 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 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

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 de 2016, fue de 1.12%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Caja	U.S.\$	200.00	200.00
Bancos		14,681.55	1,223.63
TOTAL	U.S.\$	<u>14,881.55</u>	<u>1,423.63</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 de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Clientes	U.S.\$	417,226.63	490,166.08
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	417,226.63	490,166.08

En el período 2016 y 2015, la entidad no ha realizado la provisión para 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 de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Mapar Inc.	U.S.\$	22,214.33	22,214.33
Anticipos a proveedores		491.02	1,247.02
Inmobiliaria Citihomes S. A.		1,692.31	1,692.31
Otras cuentas por cobrar		21,267.35	89,478.36
TOTAL	U.S.\$	45,665.01	114,632.02

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

<u>RELACIONADAS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>
		<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	
Élaky S. A.	U.S.\$ 53,843.71		739.80	1,753.49	52,830.02
Talum S. A. (a)	15,383,650.44	10,000.00	38,871.07	277,551.21	15,154,970.30
Inmobiliaria Susana Immosusana S.A.	86,590.71	-	-	86,590.71	-
Lagoplasta S. A.	1,000.00	-	-	-	1,000.00
Capitalb Management Holding Corporation (b)	1,023,634.60	146,180.44	-	-	1,169,815.04
Agrícola Batán S. A.	2,441.90	-	-	-	2,441.90
Agrícola Los Ranchos S. A.	-	-	66,435.70	-	66,435.70
Nuevo Rancho S. A. Nuransa	-	-	2,021.52	-	2,021.52
TOTAL	U.S.\$ 16,551,161.36	156,180.44	108,068.09	365,895.41	16,449,514.48

(a) La cuenta por cobrar con Talum S. A., por U.S.\$ 15,154,970.30 corresponden a préstamos que le otorgó Larisa Lotización La Ribera S. A., para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de la entidad. 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 y durante el año 2016 la cuenta por cobrar ha incrementado por préstamos por U.S.\$ 146,180.44

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDO POR PAGAR

<u>RELACIONADAS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u> <u>PRÉSTAMOS</u>	<u>TRASNFE-</u> <u>RENCIA</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>
Huindar S. A. (a)	U.S.\$	7,623,468.16	-	17,700.00	1,200.00	7,642,368.16
Fontespai S. A. (a)		4,242,613.28	-	-	-	4,242,613.28
Inmobiliaria Rocafuerte C. A.						
IRCA		261,288.08	-	-	-	261,288.08
Castelago S. A.		1,137,954.81	-	-	-	1,137,954.81
Empacadora Grupo Granmar						
Empagran S.A.		746.40	-	-	1,497.40	2,243.80
Industrias Asociadas						
Indusocia S. A. (b)		122,075.50	-	-	-	122,075.50
Industrias Corintacorp S.A. (b)		355,720.48	-	-	-	355,720.48
Compañía de Industrias						
Copaninsa S. A. (b)		353,741.80	353,741.80	-	-	-
Industrias Socintriasa S. A. (b)		404,725.78	-	-	-	404,725.78
Proyectos inmobiliarios						
Proinba		-	-	12,500.00	11,605.97	24,105.97
Skyline Equitres (c)		-	-	-	213,260.00	213,260.00
TOTAL	U.S.\$	14,502,334.29	354,347.77	30,200.00	227,563.37	14,406,355.86

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.\$ 7,642,368.16 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 la entidad. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pagos, tasas de interés, garantías.

(b) La cuenta por pagar Industrias Asociadas Indusocia S. A., por U.S. \$122,075.50, 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 m². Industrias Asociadas Indusocia S. A., actúa como intermediaria entre Larisa Lotización La Ribera S. A., que es la promotora del proyecto inmobiliario y las entidades, Industrias Copaninsa S. A. (2 solares), Industrias Socintriasa S. A. (1 solar), Industrias Corintacorp S. A. (1 solar). Al 31 de Diciembre de 2015 se hizo la reclasificación de los valores por pagar a las entidades Industrias Copaninsa S.A. por U.S.\$ 353,741.80, cancelados en el año 2016, Industrias Socintriasa S.A. por U.S.\$ 404,725.78 e Industrias Corintacorp S.A. por U.S.\$ 355,720.48 respectivamente.

(c) Corresponde a préstamos de años anteriores para capital de trabajo y no generaintereses.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Viviendas terminadas	U.S.\$	780,433.72	780,433.72
Materiales		397.50	397.50
TOTAL	U.S.\$	<u>780,831.22</u>	<u>780,831.22</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 de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 17)	U.S.\$	<u>489.16</u>	<u>6,752.96</u>

- (a) El crédito tributario de retenciones de impuesto a la renta por U.S.\$ 6,752.96, anticipo de impuesto a la renta pagado por U.S.\$ 72,432.96 y retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 489.17 fueron compensados en la conciliación tributaria del año 2016.

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 de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Innocentumsa S.A.	U.S.\$	<u>296,450.00</u>	<u>296,450.00</u>

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. (véase nota 13, literal "a")

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

11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de los otros activos al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Derecho de llave (a)	U.S.\$	203,550.00	203,550.00
Commercial Realty Inc.		73,000.00	73,000.00
TOTAL	U.S.\$	<u>276,550.00</u>	<u>276,550.00</u>

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

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 de 2016 y 2015, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Fairmore Holdings Inc.	U.S.\$	217,005.54	217,005.54

Mediante contrato de cesión de créditos celebrado el 22 de octubre de 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 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 el cual no genera intereses.

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 de 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Inproel S. A.	U.S.\$	5,059.41	5,059.41
Gloria Quintero Gómez		103,735.87	103,735.87
Skyline Equities Group S. A.		-	213,260.00
Rufino Rafael Benavides Sellán (a)		500,000.00	500,000.00
Otras cuentas por pagar		124,978.08	163,568.91
Proveedores locales		189,855.73	189,482.54
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>923,629.09</u>	<u>1,175,106.73</u>

- a) LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A. adquirió el 12 de diciembre de 2014, 29.645 acciones por un valor total de U.S.\$ 500,000.00 de la entidad INMOCENTRUMSA S. A., el cedente de las acciones fue el Señor Rufino Rafael Benavides Sellán, 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 de 2016, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	3,515.95	4,058.50	687.18	144.63
Retenciones en la fuente del IVA		63.00	839.58	1,015.34	238.76
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 17)		-	79,185.93	79,185.93	-
Financiamiento anticipo impuesto a la renta (a)		67,831.70	91,209.01	72,432.96	49,055.65
TOTAL	U.S.\$	<u>71,410.65</u>	<u>175,293.02</u>	<u>153,321.41</u>	<u>49,439.04</u>

(a) Mediante la resolución No.109012016RCBR088871 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 9 de septiembre de 2016 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio del 2016 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 36,216.48 al 31 de diciembre del 2016 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 23,022.80

Mediante la resolución No.109012016RCBR101260 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 14 de octubre del 2016 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de septiembre del 2015 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 36,216.48 al 31 de diciembre del 2016 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 26,032.85

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 de 2016 y 2015, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Reservación de clientes - Urbanización La Ribera de Batán	U.S.\$	<u>101,528.82</u>	<u>127,105.95</u>

16. CAPITAL SOCIAL

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

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

ACCIONISTAS	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCIÓN	VALOR U.S.\$
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
	<u>2,238,939</u>	<u>100</u>		<u>2,238,939.00</u>

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	94,751.35	142,496.76
Más:			
Gastos no deducibles		168,314.94	20,261.37
Utilidad gravable		263,066.29	162,758.13
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta mínimo causado		57,874.58	35,806.79
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		79,185.93	88,674.39
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)		79,185.93	88,674.39
Menos:			
Anticipo pagado		72,432.96	88,142.58
Crédito tributario de años anteriores		6,752.96	531.81
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		489.17	6,752.96
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	-489.16	-6,752.96

Los estados financieros de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2016. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la entidad 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, continuación

18. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2016 los otros ingresos corresponden básicamente a intereses cobrados por financiamiento de proyectos inmobiliarios por U.S.\$ 44.780,03 y a otros ingresos por U.S.\$ 355,786.93

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre de 2016 y la fecha del informe de los auditores externos el 24 de Marzo de 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad 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 y no tienen personal tercerizado.

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, son de propiedad exclusiva de la entidad.

22. PROYECTO DE FUSIÓN

El 31 de Julio de 2016 se reunieron los accionistas de Larisa Lotización La Ribera S. A. para resolver la disolución de la entidad como paso previo para la fusión por absorción de la sociedad por la entidad Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A. en el que traspasarían la totalidad de sus activos y pasivos, así como también las cuentas del Neto Patrimonial reflejadas en el Estado de Situación Financiera conforme al listado de bienes cortados al 31 de julio de 2016.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros

23. 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.

24. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a éste informe

25. EFFECTOS ECONÓMICOS 2016

En el año 2016, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2015 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2017, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad pueda colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2017