

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016

Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Periodo y otro resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el estado del resultado del periodo y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, descritas en la nota 2 de los estados financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Comejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhnay.com

PBX: (593-4) 2680266

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aidaz No. 34 - 230
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro
Edificio Bristol Parc
Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506
Email: quito@vizhñay.com
PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo
No. 9 y calle Carlos Endara
Edificio Vizhñay, Asociados
Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103
Email: guayaquil@vizhñay.com
PBX: (593-4) 2680266

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe de cumplimiento tributario:

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

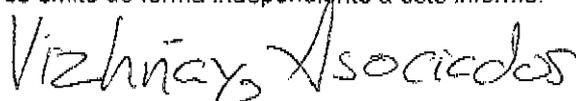
La opinión de los Auditores Externos de los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a este informe.

Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:

De acuerdo con el artículo 32 la resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, publicada en el Registro Oficial del 18 de julio de 2014. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, entre ellos la confidencialidad de la información, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

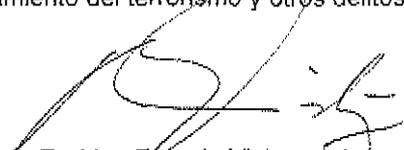
La auditoría de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de acuerdo con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador publicada el 26 de mayo de 2015, determina el alcance, prueba selectiva y procedimientos que los auditores externos tienen que cumplir, para obtener suficiente evidencia para proporcionar una base a la opinión.

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 este informe.



Guayaquil - Ecuador, 22 de marzo del 2018

- RNAE No. 105



Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent

RNC No. 3605

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhñay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endera

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhñay.com

PBX: (593-4) 2680266

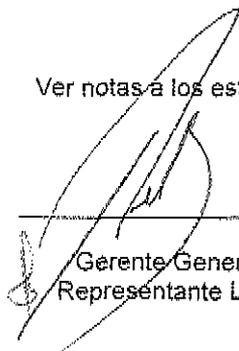
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

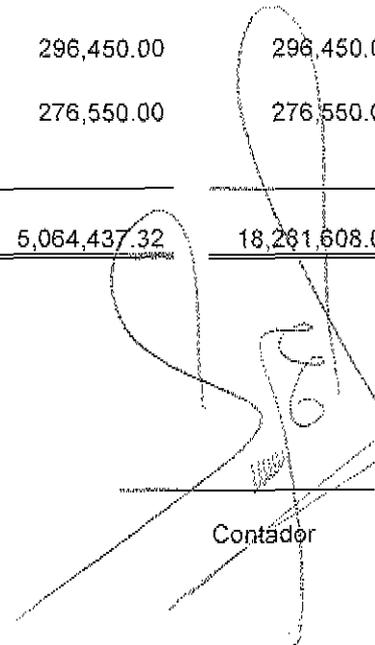
Estado de Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016
 (Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	2,963.64	14,881.55
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	350,248.90	417,226.63
Otras cuentas por cobrar (notas 2 y 6)	46,452.25	45,665.01
Partes relacionadas (notas 2 y 7)	3,306,495.40	16,449,514.48
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>3,703,196.55</u>	<u>16,912,406.12</u>
Inventarios (notas 2 y 8)	781,351.95	780,831.22
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	3,925.18	489.16
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>4,491,437.32</u>	<u>17,708,608.05</u>
INVERSIONES NO CORRIENTES (nota 10)	296,450.00	296,450.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (nota 11)	276,550.00	276,550.00
TOTAL ACTIVO	<u><u>5,064,437.32</u></u>	<u><u>18,261,608.05</u></u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal

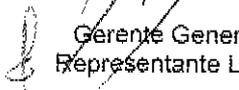

 Contador

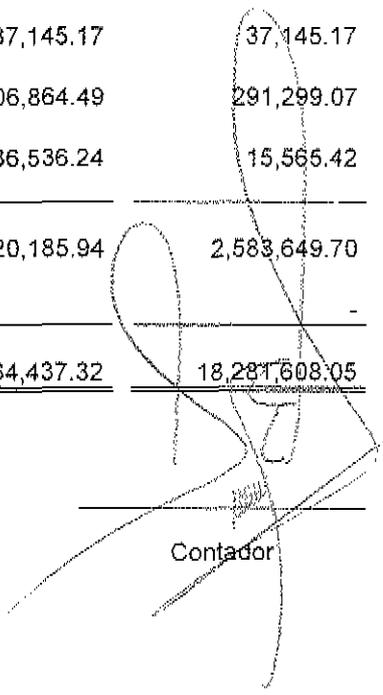
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

<u>PASIVO</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
PASIVO CORRIENTE:		
Documentos por pagar (notas 2 y 12)	217,005.54	217,005.54
Cuentas por pagar (notas 2 y 13)	801,799.74	923,629.09
Partes relacionadas (notas 2 y 7)	1,424,341.83	14,406,355.86
Pasivos por impuestos corrientes (notas 2 y 14)	118.41	49,439.04
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,443,265.52	15,596,429.53
Cuentas por pagar a largo plazo (notas 2 y 15)	985.86	101,528.82
TOTAL PASIVO	2,444,251.38	15,697,958.35
<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	306,864.49	291,299.07
Resultado del ejercicio	36,536.24	15,565.42
TOTAL PATRIMONIO	2,620,185.94	2,583,649.70
PASIVO CONTINGENTE (nota 17)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5,064,437.32	18,281,608.05

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal

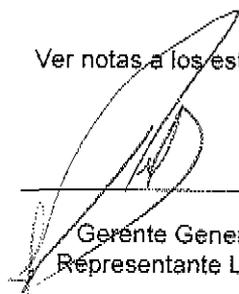

 Contador

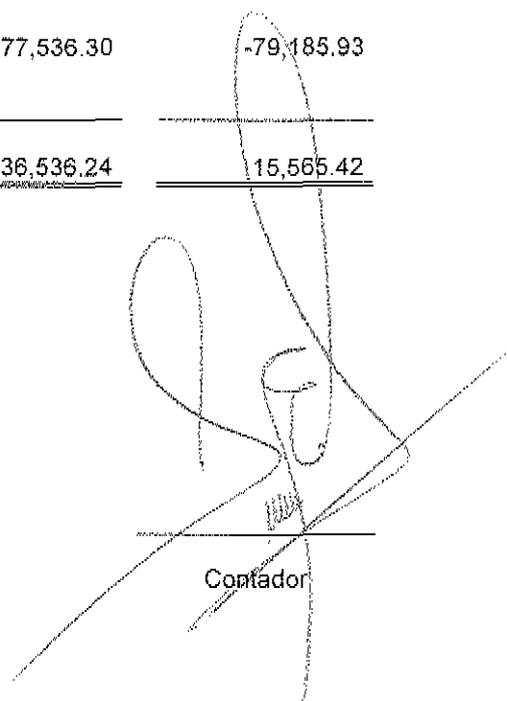
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integral
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Otros ingresos (nota 18)	187,516.27	400,565.96
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	61,258.35	210,740.61
Gastos financieros	8,672.52	8,483.29
TOTAL GASTOS	69,930.87	219,223.90
Otros egresos	3,512.86	86,590.71
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	114,072.54	94,751.35
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 17)	-77,536.30	-79,185.93
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>36,536.24</u>	<u>15,565.42</u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

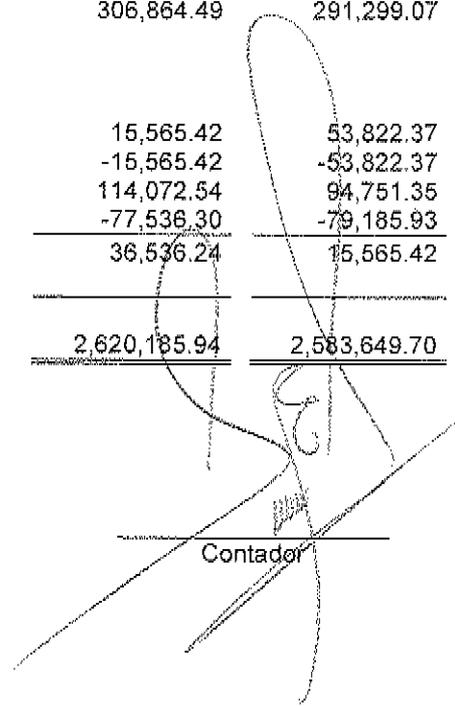
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
<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	291,299.07	237,476.70
Transferencia de resultado del ejercicio	15,565.42	53,822.37
Saldo final	306,864.49	291,299.07
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	15,565.42	53,822.37
Transferencia a resultados acumulados	-15,565.42	-53,822.37
Resultado antes de impuesto a la renta	114,072.54	94,751.35
Impuesto a la renta mínimo causado	-77,536.30	-79,185.93
Saldo final	36,536.24	15,565.42
TOTAL	2,620,185.94	2,583,649.70

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal

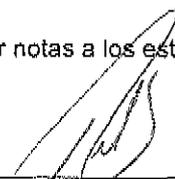

 Contador

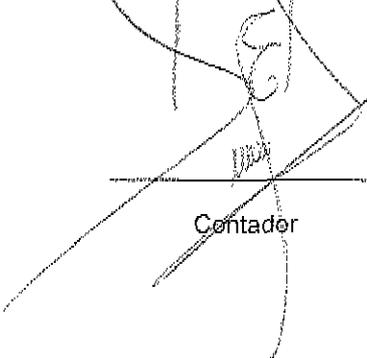
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	13,396,572.46	644,119.30
Efectivo pagado a proveedores	-290,946.89	-521,020.55
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	13,105,625.57	123,098.75
Intereses pagados	-8,672.52	-8,483.29
Impuestos pagados	-126,856.93	-101,157.54
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	12,970,096.12	13,457.92
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-
Disminución en partes relacionadas por pagar a corto plazo	-12,982,014.03	-
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-12,982,014.03	-
Disminución / aumento neto en efectivo y equivalentes al efectivo	-11,917.91	13,457.92
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	14,881.55	1,423.63
Efectivo y equivalentes al efectivo al final período (nota 4)	<u>2,963.64</u>	<u>14,881.55</u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal

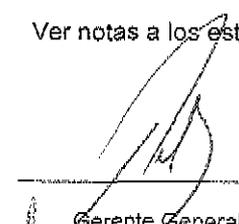

 Contador

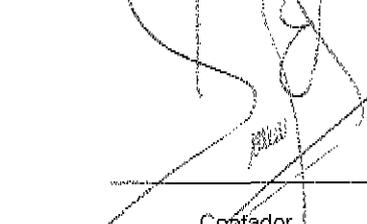
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

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 2017 y 2016
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Resultado antes de impuesto a la renta	114,072.54	94,751.35
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Provision cuentas incobrables	153.38	-
Gastos financieros	8,672.52	8,483.29
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	122,898.44	103,234.64
Disminución en cuentas por cobrar clientes y otros	66,037.11	73,449.24
Disminución en partes relacionadas por cobrar	13,143,019.08	170,104.10
Aumento en inventarios	-520.73	-
Aumento / disminución en activos por impuestos corrientes	-3,436.02	6,263.80
Disminución en obras en curso	-	143,080.17
Disminución en cuentas por pagar	-121,829.35	-38,217.64
Disminución en partes relacionadas por pagar	-100,542.96	-309,238.43
Disminución en cuentas por pagar a largo plazo	-	-25,577.13
Intereses pagados	-8,672.52	-8,483.29
Impuestos pagados	-126,856.93	-101,157.54
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	12,970,096.12	13,457.92

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 al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a 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 periodo 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, a continuación

j. Ingresos de actividades ordinarias

Ventas de bienes

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se transfieren al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes. No se reconoce ingreso alguno si existen dudas importantes respecto a la recuperación de la venta a crédito.

Actualmente la compañía genera otros ingresos por préstamos realizados a partes relacionadas.

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 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.

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

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos--- Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses

respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones.

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a 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 2017, fue de -0.20%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Caja	U.S.\$	200.00	200.00
Bancos		2,763.64	14,681.55
TOTAL	U.S.\$	<u>2,963.64</u>	<u>14,881.55</u>

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Cientes	U.S.\$	350,402.28	417,226.63
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		-153.38	-
TOTAL	U.S.\$	<u>350,248.90</u>	<u>417,226.63</u>

En el periodo 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Mapar Inc.	U.S.\$	22,214.33	22,214.33
Anticipos a proveedores		-	491.02
Inmobiliaria Citihomes S. A.		1,692.31	1,692.31
Otras cuentas por cobrar		22,545.61	21,267.35
TOTAL	U.S.\$	<u>46,452.25</u>	<u>45,665.01</u>

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

7. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>AL</u> <u>31/12/2017</u>
			<u>PRÉSTA-</u> <u>MOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	<u>OTROS</u>	
Elaky S. A.	U.S.\$	52,830.02	-	-	-	-	52,830.02
Talum S. A. (a)		15,154,970.30	15,970.31	166,605.52	211,200.00	13,291,368.71	1,836,977.42
Lagoplatea S. A.		1,000.00	-	-	-	1,000.00	-
Capitalb Management Holding Corporation (b)		1,169,815.04	113,223.55	65,000.00	-	228.23	1,347,810.36
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.\$	16,449,514.48	129,193.86	233,605.52	211,200.00	13,294,618.46	3,306,495.40

(a) La cuenta por cobrar con Talum S. A., por U.S.\$ 1,836,977.42 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 por U.S.\$ 4,178,033.02 y cuentas por pagar por U.S.\$ 3,154,398.42 a Capital Management Holding Corporation. Las partes decidieron mediante un acuerdo por escrito compensar los valores por cruce de cuentas, quedando un saldo a favor de Larisa Lotización La Ribera S. A. por U.S.\$ 1,169,815.04 y durante el año 2017 la cuenta por cobrar ha incrementado por préstamos por U.S.\$ 177,995.32.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

<u>POR PAGAR</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>
			<u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>PRÉSTA-</u> <u>MOS</u>	<u>FACTURA-</u> <u>CIÓN</u>	
Huindar S. A. (a)	U.S.\$	7,642,368.16	7,678,589.80	20,200.00	16,021.64	-
Inmobiliaria Rocafuerte C. A.		261,288.08	-	-	39,200.00	300,488.08
Industrias Asociadas						
Indusocia S. A. (b)		122,075.50	-	-	-	122,075.50
Proyectos Inmobiliarios						
Proinba S. A.		24,105.97	-	-	-	24,105.97
Fontespai S. A. (a)		4,242,613.28	4,242,613.28	-	-	-
Castelago S. A.		1,137,954.81	1,249,474.38	-	111,519.57	-
Industrias Corintacorp S. A. (b)		355,720.48	-	-	-	355,720.48
Industrias Socintriasa S. A. (b)		404,725.78	-	-	-	404,725.78
Empacadora Grupo Granmar						
Empagran S. A.		2,243.80	-	-	-	2,243.80
Skyvest EC Holding S. A. (c)		213,260.00	-	-	-	213,260.00
Compujasa		-	-	-	1,722.22	1,722.22
TOTAL	U.S.\$	14,406,355.86	13,170,677.46	20,200.00	168,463.43	1,424,341.83

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. Al 31 de diciembre de 2017 fueron canceladas a través de un convenio de sustitución de deuda.
- (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 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 entidades como 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 genera intereses.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Viviendas terminadas	U.S.\$	780,433.72	780,433.72
Materiales		918.23	397.50
TOTAL	U.S.\$	781,351.95	780,831.22

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 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 17)	U.S.\$	3,925.18	489.16

El crédito tributario de retenciones de impuesto a la renta de años anteriores por U.S.\$ 489.16 y las retenciones que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 3,436.02 fueron compensados en la conciliación tributaria del año 2017.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

El saldo de las inversiones no corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Innocentumsa S. A.	U.S.\$	<u>296,450.00</u>	<u>296,450.00</u>

Las inversiones que posee Larisa Lotización La Ribera S. A en 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 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
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, a continuación

12. DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</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, a continuación

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Inproel S. A.	U.S.\$	5,059.41	5,059.41
Gloria Quintero Gómez		103,735.87	103,735.87
Rufino Rafael Benavides Sellán (a)		500,000.00	500,000.00
Otras cuentas por pagar (b)		164,797.46	124,978.08
Proveedores locales		28,207.00	189,855.73
TOTAL	U.S.\$	801,799.74	923,629.09

- (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").

- (b) Las otras cuentas por pagar incluyen U.S.\$ 53,317.84 que corresponde a convenios de pago del anticipo del impuesto a la renta de los meses de julio y septiembre 2017, así:
- Mediante la Resolución No.109012017RCBR162130 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 5 de octubre de 2017 se concede el convenio de facilidad de pago de 9 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio del 2017 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 38,768.15 al 31 de diciembre del 2017 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 24,878.93.
 - Mediante la Resolución No.109012017RCBR196066 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 7 de noviembre de 2017 se concede el convenio de facilidad de pago de 9 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de septiembre del 2017 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 38,768.15 al 31 de diciembre del 2017 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 28,438.91.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	144.63	868.15	841.93	118.41
Retenciones en la fuente del IVA		238.76	1,575.99	1,337.23	-
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 17)		-	77,536.30	77,536.30	-
Anticipo impuesto a la renta (a)		49,055.65	49,055.69	0.04	-
TOTAL	U.S.\$	49,439.04	129,036.13	79,715.50	118.41

(c) 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

Al 31 de diciembre de 2017 el financiamiento del anticipo del impuesto a la renta 2016 se encuentra cancelado.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Reservación de clientes - Urbanización La Ribera de Batán (a)	U.S.\$	<u>985.86</u>	<u>101,528.82</u>

(a) Al 31 de de diciembre de 2017 el valor por U.S.\$ 101,528.82 fue cancelado. El valor por U.S.\$ 985.86 corresponde a intereses

16. CAPITAL SOCIAL

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

<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
	<hr/>	<hr/>		<hr/>
TOTAL	<u>2,238,939</u>	<u>100</u>		<u>2,238,939.00</u>

El accionista SKYVEST EC HOLDING S. A. es de nacionalidad ecuatoriana y el accionista TALUM S.A. es de nacionalidad ecuatoriana.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	114,072.54	94,751.35
Más:			
Gastos no deducibles		14,575.67	168,314.94
Utilidad gravable		128,648.21	263,066.29
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta mínimo causado		28,302.61	57,874.58
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		78,025.47	79,185.93
Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo No. 210		489.17	-
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado		77,536.30	-
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)		77,536.30	79,185.93
Menos:			
Anticipo pagado		77,536.30	72,432.96
Crédito tributario de años anteriores		489.16	6,752.96
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		3,436.02	489.17
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	3,925.18	-489.16

Los estados financieros de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2017. 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

18. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2017 los otros ingresos corresponden básicamente a intereses ganados por financiamiento de proyectos inmobiliarios por U.S.\$ 186,831.89 y a otros ingresos por U.S.\$ 684.38

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del informe de los auditores externos el 22 de marzo de 2018, 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.

La Administración va a tomar decisiones en el año 2018.