

**LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.**

Estados Financieros

**Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017**

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 2018 y 2017, 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 RIBERAS.A.**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 independientes 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@vizhñay.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@vizhñay.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 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 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 a la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 artículo 34, Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos publicado en el registro oficial 396, 28 de diciembre de 2018, por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. 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.

*Vizhñay, Asociados*

Guayaquil - Ecuador, 02 de mayo del 2019

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 Endara  
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 2018 y 2017  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)	1,297.89	2,963.64
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	283,517.94	350,248.90
Otras cuentas por cobrar (notas 2 y 6)	47,412.63	46,452.25
Partes relacionadas (notas 2 y 7)	3,319,018.65	3,306,495.40
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>3,649,949.42</b>	<b>3,703,196.55</b>
Inventarios (notas 2 y 8)	780,831.22	781,351.95
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	4,849.72	3,925.18
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>4,436,928.25</b>	<b>4,491,437.32</b>
INVERSIONES NO CORRIENTES (nota 10)	296,450.00	296,450.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (nota 11)	276,550.00	276,550.00
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5,009,928.25</b>	<b>5,064,437.32</b>

Ver notas a los estados financieros

\_\_\_\_\_  
 Gerente General  
 Representante Legal

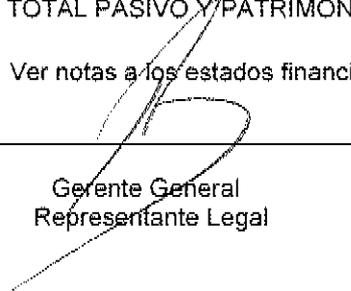
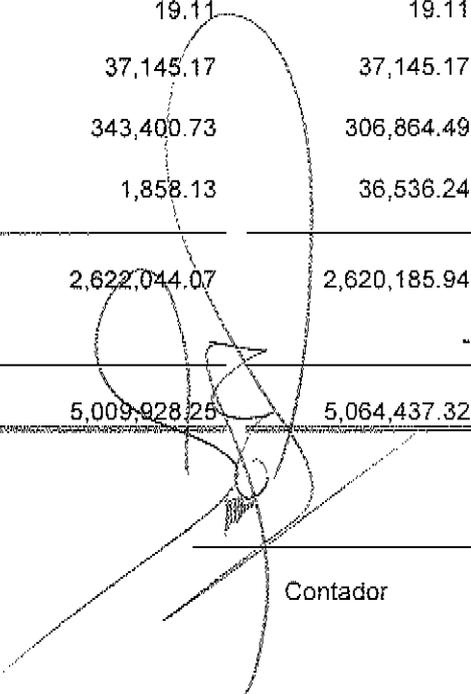
\_\_\_\_\_  
 Contador

**LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.**

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en dólares EE.UU.)

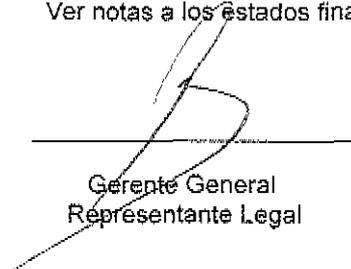
<u>PASIVO</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Documentos por pagar (notas 12)	217,005.54	217,005.54
Cuentas por pagar (notas 13)	744,794.75	801,799.74
Partes relacionadas (notas 2 y 7)	1,425,981.83	1,424,341.83
Pasivos por impuestos corrientes (notas 2 y 14)	102.06	118.41
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2,387,884.18</b>	<b>2,443,265.52</b>
Cuentas por pagar a largo plazo (notas 2 y 15)	-	985.86
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,387,884.18</b>	<b>2,444,251.38</b>
 <b><u>PATRIMONIO</u></b>		
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	343,400.73	306,864.49
Resultado del ejercicio	1,858.13	36,536.24
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2,622,044.07</b>	<b>2,620,185.94</b>
<b>PASIVO CONTINGENTE (nota 17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>5,009,928.25</b>	<b>5,064,437.32</b>
Ver notas a los estados financieros		
 Gerente General Representante Legal	 Contador	

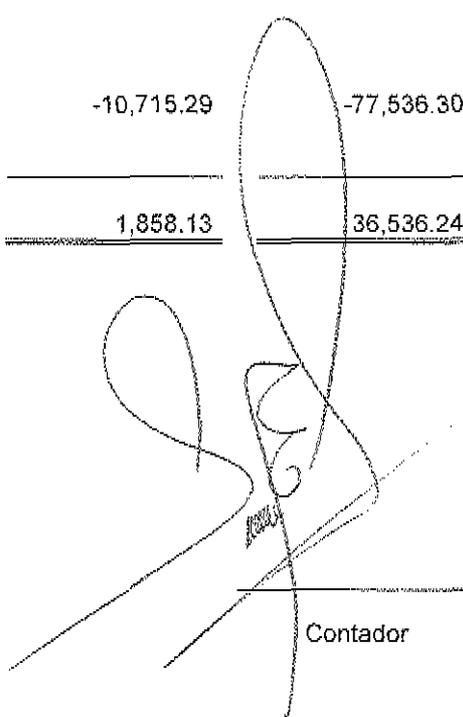
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Estado del Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral  
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017  
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Otros ingresos (nota 18)	57,591.10	187,516.27
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	42,484.13	61,258.35
Gastos financieros	2,533.55	8,672.52
TOTAL GASTOS	45,017.68	69,930.87
Otros egresos	-	3,512.86
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	12,573.42	114,072.54
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 17)	-10,715.29	-77,536.30
RESULTADO DEL EJERCICIO	1,858.13	36,536.24

Ver notas a los estados financieros

  
Gerente General  
Representante Legal

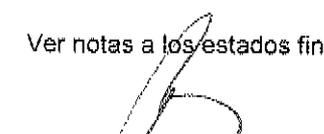
  
Contador

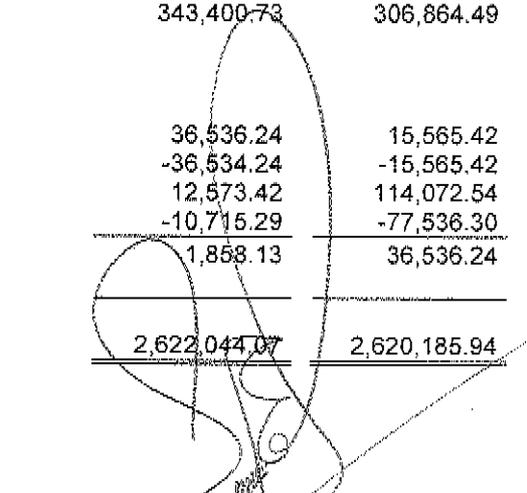
**LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
<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	306,864.49	291,299.07
Transferencia de resultado del ejercicio	36,536.24	15,565.42
Saldo final	343,400.73	306,864.49
 <u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	36,536.24	15,565.42
Transferencia a resultados acumulados	-36,534.24	-15,565.42
Resultado antes de impuesto a la renta	12,573.42	114,072.54
Impuesto a la renta mínimo causado	-10,715.29	-77,536.30
Saldo final	1,858.13	36,536.24
 <b>TOTAL</b>	 <b>2,622,044.07</b>	 <b>2,620,185.94</b>

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 2018 y 2017  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	110,536.43	13,396,572.46
Efectivo pagado a proveedores	-100,576.99	-290,946.89
<b>EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>9,959.44</b>	<b>13,105,625.57</b>
Intereses pagados	-2,533.55	-8,672.52
Impuestos pagados	-10,731.64	-126,856.93
<b>EFFECTIVO NETO/PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>-3,305.75</b>	<b>12,970,096.12</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aumento /disminución en partes relacionadas por pagar a corto plazo	1,640.00	-12,982,014.03
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>1,640.00</b>	<b>-12,982,014.03</b>
Dísmiñución neto en efectivo y equivalentes al efectivo	-1,665.75	-11,917.91
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	2,963.64	14,881.55
Efectivo y equivalentes al efectivo al final período (nota 4)	1,297.89	2,963.64

Ver notas a los estados financieros

Gerente General  
 Representante Legal

Contador

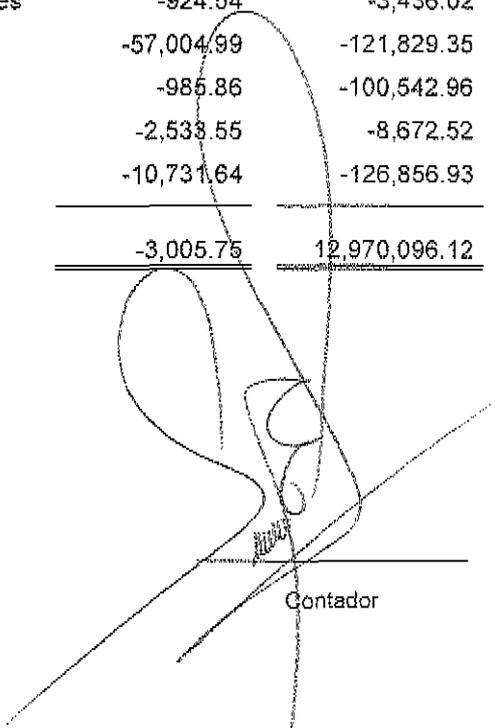
**LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.**

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 2018 y 2017  
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Resultado antes de Impuesto a la renta	12,573.42	114,072.54
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Provision cuentas incobrables	301.80	153.38
Gastos financieros	2,533.55	8,672.52
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo</b>	<b>15,408.77</b>	<b>122,898.44</b>
Disminución en cuentas por cobrar clientes y otros	65,468.78	66,037.11
Aumento/disminución en partes relacionadas por cobrar	-12,523.45	13,143,019.08
Disminución/aumento en inventarios	520.73	-520.73
Aumento / disminución en activos por impuestos corrientes	-924.54	-3,436.02
Disminución en cuentas por pagar	-57,004.99	-121,829.35
Disminución en partes relacionadas por pagar	-985.86	-100,542.96
Intereses pagados	-2,538.55	-8,672.52
Impuestos pagados	-10,731.64	-126,856.93
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	<b>-3,005.75</b>	<b>12,970,096.12</b>

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. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

En cuanto a su estrategia de transición, Larisa Lotización La Ribera S.A., ha optado por no reexpresar los períodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos (1 de enero de 2018).

Larisa Lotización La Ribera S.A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas y la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

#### Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

1. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,
2. Mantenido hasta el vencimiento,
3. Disponible para la venta, y
4. Préstamos y cuentas a cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan, y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del período

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en en la categoría Valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de principal e intereses.

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.

2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

#### Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

##### **Activos financieros a costo amortizado:**

Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

##### **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:**

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

##### **Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:**

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:**

Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

Larisa Lotización La Ribera S.A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

<b>Activos financieros</b>	<b>Clasificación original bajo NIC 39</b>	<b>Nueva clasificación bajo NIIF 9</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable con cambio en resultados

#### Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en Larisa Lotización La Ribera S.A., activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, Larisa Lotización La Ribera S.A., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, Larisa Lotización La Ribera S.A., considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

#### Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento):

EAD= es la exposición al riesgo. Se mediría por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

PD= es la probabilidad de impago.

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como (1 – la tasa de recuperación).

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

#### e. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

#### f. Cuentas por cobrar

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

#### g. 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.

#### h. 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.

#### i. Inversiones no corriente

En los estados financieros separados de Larisa Lotización La Ribera S. A., las inversiones no corrientes sobre las que se tiene control se contabilizan al costo, de acuerdo con el párrafo 10 a. de la NIC 27 Estados Financieros Separados.

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **j. 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.

#### **k. 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 concepto de préstamos realizados a partes relacionadas.

#### **l. 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.

#### **m. Reconocimiento de costos y gastos**

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.

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **n. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes**

- 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

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.

- Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)

Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias. Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Esta interpretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 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 2018, fue de 0.27 %.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

#### 4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Caja	U.S.\$	200.00	200.00
Bancos		1,097.89	2,763.64
TOTAL	U.S.\$	<u>1,297.89</u>	<u>2,963.64</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 2018 y 2017, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2018</b>	<b>31 DICIEMBRE 2017</b>
Cientes	U.S.\$	283,819.74	350,402.28
Menos:			
Provisión para créditos incobrables		301.80	153.38
TOTAL	U.S.\$	<u>283,517.94</u>	<u>350,248.90</u>

En el período 2018 y 2017, la entidad no ha realizado la provisión para créditos 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 2018 y 2017, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2018</b>	<b>31 DICIEMBRE 2017</b>
Mapar Inc.	U.S.\$	22,214.33	22,214.33
Inmobiliaria Citihomes S. A.		1,692.31	1,692.31
Otras cuentas por cobrar		23,505.99	22,545.61
TOTAL	U.S.\$	<u>47,412.63</u>	<u>46,452.25</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 2018 y 2017, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>				<u>CREDITO</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2018</u>
		<u>FACTU-</u> <u>RACIÓN</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>OTROS</u>	<u>PAGOS</u>	<u>COMPENSA-</u> <u>CIONES</u>		
Elaky S.A.	U. S. \$ 52,830.02	-	-	-	-	-	-	52,830.02
Tatum S.A.	1,836,977.42	46,226.95	5,700.00	-	176,350.00	14,079.90	-	1,698,474.47
Capital Managent Holding Corporation	1,347,810.36	-	-	151,026.40	-	-	-	1,498,836.76
Agrícola Batán S.A.	2,441.90	-	-	-	-	-	-	2,441.90
Agrícola Los Ranchos S.A.	66,435.70	-	-	-	-	-	-	66,435.70
	<u>U. S. \$ 3,306,495.40</u>	<u>46,226.95</u>	<u>5,700.00</u>	<u>151,026.40</u>	<u>176,350.00</u>	<u>14,079.88</u>	<u>14,079.88</u>	<u>3,319,018.85</u>

(a) La cuenta por cobrar con Tatum S. A., por U.S.\$ 1,698,474.47 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.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

CUENTAS POR PAGAR	SALDO AL 31/12/2017	DÉBITOS PRESTAMOS	CRÉDITOS PRESTAMOS	SALDO AL 31/12/2018
Huindar S.A.	-	-	1,640.00	1,640.00
Inmobiliaria Rocafuerte C.A.	300,488.08	-	-	300,488.08
Industria Asociada Indusocia S.A. (a)	122,075.50	-	-	122,075.50
Proyectos Inmobiliario Proinba S.A.	24,105.97	-	-	24,105.97
Industrias Corintacorp S.A. (a)	355,720.48	-	-	355,720.48
Industrias Sociantriansa S.A. (a)	404,725.78	-	-	404,725.78
Empacadora Grupo Granmar Empagran S.A.	2,243.80	-	-	2,243.80
Skywest EC Holding S.A (b)	213,260.00	-	-	213,260.00
Compujasa	1,722.22	-	-	1,722.22
	<u>1,424,341.83</u>	-	1,640.00	<u>1,425,981.83</u>

(a) 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 m<sup>2</sup>. 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 Industria Copaninsa S. A. (2 solares), Industrias Sociantriansa 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 Sociantriansa S.A. por U.S.\$ 404,725.78 e Industrias Corintacorp S.A. por U.S.\$ 355,720.48 respectivamente.

(b) 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

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Viviendas terminadas(a)	U.S.\$	780,433.72	780,433.72
Materiales		397.50	918.23
TOTAL	U.S.\$	<u>780,831.22</u>	<u>781,351.95</u>

Corresponde a viviendas terminadas del proyecto urbanístico denominado La Ribera de Batán ubicado en el kilómetro 8.5 vía La Puntilla, parroquia tarifa, cantón Samborombón, provincia del Guayas.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Crédito tributario de años anteriores (nota 17)	U.S.\$	<u>4,849.72</u>	<u>3,925.18</u>

El crédito tributario de retenciones en la fuente de años anteriores por U.S.\$ 3,925.18 y las retenciones que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 924.54, fueron compensados en la conciliación tributaria del año 2018.

**LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.**

Notas a los Estados Financieros

**10. INVERSIONES NO CORRIENTES**

El saldo de las inversiones no corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2018</b>	<b>31 DICIEMBRE 2017</b>
Innocentrumsa 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 Innocentrumsa 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 2018 y 2017, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2018</b>	<b>31 DICIEMBRE 2017</b>
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

12. DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</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

#### 13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
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)		109,460.62	164,797.46
Proveedores locales		26,538.85	28,207.00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<u><b>744,794.75</b></u>	<u><b>801,799.74</b></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 (véase la nota 10) y el valor de U.S.\$ 203,550.00 como activos intangibles dentro de Otros Activos no corrientes (véase la nota 11, literal "a").

- (b) Las otras cuentas por pagar incluyen U.S.\$ 7,620.33 que corresponde a pago de anticipo del impuesto a la renta de los meses julio y septiembre 2018.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros

**14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2018</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	118.41	660.24	643.89	102.06
Retenciones en la fuente del IVA		-	1,023.41	1,023.41	-
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 17 )		-	10,715.29	10,715.29	-
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>118.41</b>	<b>12,398.94</b>	<b>12,382.59</b>	<b>102.06</b>

**15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
Reservación de clientes - Urbanización La Ribera de Batán (a)	U.S.\$	-	985.86

a) Al 31 de diciembre de 2018 el valor fue cancelado en su totalidad.

**LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.**

Notas a los Estados Financieros

**16. CAPITAL SOCIAL**

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

Al 31 de diciembre de 2018

<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>

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

**17. PASIVO CONTINGENTE**

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	12,573.42	114,072.54
Más:			
Gastos no deducibles		3,551.99	14,575.67
Utilidad gravable		16,125.41	128,648.21
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta mínimo causado		3,547.59	28,302.61
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		10,715.29	78,025.47
Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo No. 210		-	489.17
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado		10,715.29	77,536.30
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)		10,715.29	77,536.30
Menos:			
Anticipo pagado		10,715.29	77,536.30
Crédito tributario de años anteriores		3,925.18	489.16
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		924.54	3,436.02
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	4,849.72	3,925.18

Los estados financieros de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

## LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.
2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

#### **18. OTROS INGRESOS**

Al 31 de diciembre de 2018 los otros ingresos corresponden básicamente a intereses ganados por financiamiento de proyectos inmobiliarios por U.S.\$ 56,005.80 y a otros ingresos por U.S.\$ 1,585.30.

#### **19. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha del informe de los auditores externos el 02 de mayo de 2019, 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.