



Guayaquil, 31 de Mayo del 2007

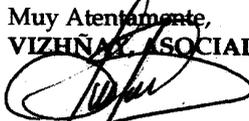
No. 613

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2006, así:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>EXPEDIENTE</u>
• LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.	Uno	19233

Muy Atentamente,
VIZHÑAY ASOCIADOS

CPA Cindy Castro D.
Supervisora



LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2006

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., al 31 de Diciembre del 2006 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., al 31 de Diciembre del 2006, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 2.

Mayo 31, 2007
RNAE No. 105

Vizñay, Asociados

Eddie Vizñay Díaz
Eddie Vizñay Díaz
RNC No. 1903



LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2006

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4)	100,987.41
Cuentas por cobrar	333,111.39
Compañías relacionadas (nota 5)	2,228,300.68
Inventarios (notas 2 y 6)	4,298,950.40
Pagos y gastos anticipados	792.98
	<hr/>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	6,962,142.86
PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 7)	24,384.70
OTROS ACTIVOS (nota 8)	430,143.05
	<hr/>
TOTAL ACTIVO	<u><u>7,416,670.61</u></u>

Ver notas a los estados financieros

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2006

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 9)	1,923,076.90
Cuentas por pagar (nota 10)	1,948,234.57
Compañías relacionadas (nota 5)	2,813,642.91
Impuestos por pagar (nota 11)	16,946.92
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6,701,901.30
DEUDA A LARGO PLAZO (nota 9)	576,923.10
TOTAL DE PASIVO	7,278,824.40

PATRIMONIO

Capital social (nota 12)	100,000.00
Reserva legal	681.93
Reserva facultativa	19.11
Reserva de capital	37,145.17
TOTAL PATRIMONIO	137,846.21
Pasivo contingente (nota 13)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	7,416,670.61

Ver notas a los estados financieros

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2006

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	800.00
Transferencia de aportes para futuras capitalizaciones	<u>99,200.00</u>
Saldo final	100,000.00

APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Saldo inicial	99,200.00
Transferencia a capital social	<u>-99,200.00</u>
Saldo final	-

RESERVA LEGAL

Saldo inicial	<u>681.93</u>
Saldo final	681.93

RESERVA FACULTATIVA

Saldo inicial	<u>19.11</u>
Saldo final	19.11

RESERVA DE CAPITAL

Saldo inicial	<u>37,145.17</u>
Saldo final	<u>37,145.17</u>

TOTAL	<u><u>137,846.21</u></u>
--------------	--------------------------

Ver notas a los estados financieros

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2006

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD DEL EJERCICIO

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos 1,906.75

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 1,906.75

Aumento en cuentas por cobrar -328,261.39

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -1,733,960.29

Aumento en inventarios -3,545,641.89

Aumento en pagos y gastos anticipados -20,519.21

Disminución en otros activos 1,639.00

Aumento en otros activos -357,143.05

Aumento en cuentas por pagar 1,912,893.50

Aumento en compañías relacionadas por pagar 2,625,570.37

Aumento en impuestos por pagar 13,002.24

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -1,430,513.97

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compras de activos fijos (nota 7, adiciones) -17,183.31

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -17,183.31

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento de documento por pagar 2,118,535.60

Disminución en deuda a largo plazo -576,923.10

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 1,541,612.50

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 93,915.22

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 7,072.19

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 100,987.41

Ver notas a los estados financieros

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 18 de Agosto de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de Septiembre de 1980, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles urbanos y rurales, así como la lotización de predios, pudiendo celebrar toda clase de actos y contratos que tengan relación con su objeto.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados, hasta el 31 de Marzo del año 2000, fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mediante disposiciones de ajustes y conversión contenidas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad No. 17.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero efectivo y depósitos en bancos disponibles, neto de sobregiros bancarios.

c. Inventarios

Los inventarios están valorizados al costo promedio de adquisición que no excede a los valores de mercado (nota 6).

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Notas a los estados financieros, continuación

d. Propiedades, neto

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y equipos, equipos de comunicación, y equipos de transporte (nota 7).

e. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

f. Impuesto a la Renta

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 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

g. Registros Contables y Unidad Monetaria

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

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Notas a los estados financieros, continuación

3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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 2006, fue de 2.87%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2003	6.07
2004	1.95
2005	4.36
2006	2.87

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2006, el saldo es el siguiente:

Caja	U.S. \$	3,200.00
Bancos		97,787.41
TOTAL	U.S. \$	<u>100,987.41</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Notas a los estados financieros, continuación

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

ACTIVO

Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran	U.S.\$	2,042,192.87
Jilyuv S. A.		113,941.32
Fontespai S. A.		64,596.49
Elaky S. A.		4,570.00
Talum S. A.		3,000.00
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>2,228,300.68</u>

PASIVO

Huindar S. A.	U.S.\$	1,609,014.48
Drinalsa S. A.		330,000.00
Telbec S. A.		300,000.00
Agrícola Los Ranchos S. A.		203,718.82
Zaxiony S. A.		113,382.08
Inmobiliaria Rocafuerte C. A.		99,349.00
Subzero S. A.		68,146.22
Aguas del Pacífico S. A.		37,000.00
Agrícola Batán S. A.		32,902.56
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran		15,251.87
Agroguayas S. A.		4,877.88
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>2,813,642.91</u>

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Notas a los estados financieros, continuación

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

Terrenos para urbanización	U.S. \$	205,137.75
Obras en curso		4,093,812.65
TOTAL	U.S. \$	<u>4,298,950.40</u>

Corresponde a los terrenos para urbanización en el Kilómetro 8,5 vía La Puntilla, Parroquia Tarifa, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

7. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>
Instalaciones	U.S.\$	1,902.76	-	-	1,902.76
Maquinarias y equipos		4,420.15	15,535.15	-	19,955.30
Muebles y equipos		-	1,020.96	-	1,020.96
Equipos de comunicación		987.00	627.20	-	1,614.20
Equipos de transportes		2,099.84	-	-	2,099.84
TOTAL		9,409.75	17,183.31	-	26,593.06
Menos:					
Depreciación acumulada		301.61	1,906.75	-	2,208.36
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	<u>9,108.14</u>	<u>15,276.56</u>	-	<u>24,384.70</u>

Las instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y equipos, equipos de comunicación y equipos de transporte se deprecian al 10% anual, bajo el método de línea recta.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Notas a los estados financieros, continuación

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

Comercial Realty Inc.	U.S.\$	73,000.00
Otras cuentas por cobrar		357,143.05
TOTAL	U.S.\$	<u>430,143.05</u>

9. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>NUMERO DE OPERACION</u>	<u>FECHA DESDE</u>	<u>FECHA HASTA</u>	<u>TASA DE INTERES</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
<u>Banco Bolivariano S. A.</u>					
Préstamo	108121	23/06/06	21/08/08	10.50%	2,500.000.00
Menos:					
Porción corriente de la deuda a largo plazo					1,923,076.90
DEUDA A LARGO PLAZO					<u>576,923.10</u>

GARANTIA QUE OTORGA LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Hipoteca abierta constituida a favor del Banco Bolivariano, lote de terreno identificado con el número D CUATRO-UNO A (D4-1A), ubicado en el sector Batán, cantón Samborondón, a la altura del kilómetro ocho (8) de la Puntilla – Samborondón, Provincia del Guayas.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Notas a los estados financieros, continuación

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, por clasificación principal, es como sigue:

Reservación de clientes Urbanización Estancias del Rio	U.S.\$	1,518,665.79
Otras cuentas por pagar		305,644.05
Proveedores locales		123,924.73
TOTAL	U.S.\$	<u>1,948,234.57</u>

11. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>
Retención en la fuente del IVA	U.S.\$	1,611.18	19,721.61	26,792.58	8,682.15
Retenciones en la fuente		2,333.50	33,559.58	39,490.85	8,264.77
TOTAL	U.S.\$	<u>3,944.68</u>	<u>53,281.19</u>	<u>66,283.43</u>	<u>16,946.92</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Notas a los estados financieros, continuación

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social de Larisa Lotización La Ribera S. A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Annabelle Arosemena D.	1	1	1.00	1.00
Comercial Realty Inc	99,999	99	1.00	99,999.00
	<u>100,000</u>	<u>100</u>		<u>100,000.00</u>

La compañía Comercial Realty Inc., accionista de Larisa Lotización La Ribera S. A., mediante carta emitida a la Superintendencia de Compañías, con fecha 20 de Julio del 2006 y recibida el 4 de Agosto del 2006, procedió a ceder una acción a la Señorita Annabelle Arosemena D.

13. PASIVO CONTINGENTE

Los registros contables de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2006. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

14. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2006, y la fecha del informe de los auditores independientes del 31 de Mayo del 2007, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A

Notas a los estados financieros, continuación

15. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A, no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2006.

16. OPERACION

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A. durante el periodo del 2006, no ha tenido operaciones de ingresos y egresos

17. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.