

Guayaquil, 10 de Julio del 2008

No. 494

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2007, así:

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

Muy Atentamente,
VIZHÑAY, ASOCIADOS


CPA Erick Huacón E.
Auditor Externo





LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

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 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 2007 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 2007, 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.

Vizhñay, Asociados

Junio 6, 2008
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



Guayaquil

Cdla. Nueva Kennedy

Av. del Periodista 134 y calle Primera Este

PBX: (593-4) 2396346

P.O. Box: 09-01-7016

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4)	179,124.24
Cuentas por cobrar (nota 5)	874,874.54
Compañías relacionadas (nota 6)	6,580,554.51
Inventarios (notas 2 y 7)	13,384,324.98
Pagos y gastos anticipados	792.98
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	21,019,671.25
PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 8)	118,112.24
OTROS ACTIVOS (nota 9)	336,859.94
TOTAL ACTIVO	<u>21,474,643.43</u>

Ver notas a los estados financieros

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 10)	5,191,586.76
Cuentas por pagar (nota 11)	6,435,647.93
Impuestos por pagar (nota 12)	45,850.25
TOTAL PASIVO CORRIENTE	11,673,084.94

PASIVO A LARGO PLAZO:

Compañías relacionadas a largo plazo (nota 6)	7,527,695.76
Deuda a largo plazo (nota 10)	32,051.87
TOTAL DE PASIVO	19,232,832.57

PATRIMONIO

Capital social (nota 13)	100,000.00
Aportes para futuro aumento de capital (nota 7)	2,138,939.00
Reserva legal	681.93
Reserva facultativa	19.11
Reserva de capital	37,145.17
Pérdida del ejercicio	34,974.35
TOTAL PATRIMONIO	2,241,810.86

PASIVO CONTINGENTE (nota 14)

-

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

21,474,643.43

Ver notas a los estados financieros

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	1,701,191.90
Costo de ventas	1,701,736.73
	<hr/>
PERDIDA BRUTA	544.83
GASTOS OPERACIONALES:	
Gastos administrativos	37,452.31
	<hr/>
PERDIDA OPERACIONAL	37,997.14
Otros Ingresos	3,022.79
	<hr/>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>34,974.35</u>

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 2007

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	100,000.00
Saldo final	<u>100,000.00</u>

APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Saldo inicial	-
Aportación de los accionistas en bienes	2,138,939.00
Saldo final	<u>2,138,939.00</u>

RESERVA LEGAL

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

RESERVA FACULTATIVA

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

RESERVA DE CAPITAL

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

PERDIDA DEL EJERCICIO	34,974.35
-----------------------	-----------

TOTAL	<u><u>2,241,810.86</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 2007

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

PERDIDA DEL EJERCICIO 34,974.35

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos 6,551.73

**EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES
DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** -28,422.62

Aumento en cuentas por cobrar -541,763.15

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -4,352,253.83

Aumento en inventarios -6,946,435.58

Disminución en otros activos 93,283.11

Aumento en cuentas por pagar 4,487,413.36

Aumento en impuestos por pagar 28,903.33

Aumento en compañías relacionadas por pagar a largo plazo 4,714,052.85

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -2,545,222.53

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones) -100,279.27

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -100,279.27

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento de documento por pagar 3,268,509.86

Disminución en deuda a largo plazo -544,871.23

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 2,723,638.63

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 78,136.83

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 100,987.41

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 179,124.24

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.

c. Inventarios

Corresponde a los terrenos y obras en construcción de la urbanización denominada La Ribera de Batán, ubicada en el Kilómetro 8,5 vía La Puntilla, Parroquia Tarifa, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas. (nota 7).

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 las instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y equipos, equipos de comunicación y equipos de transporte y 5 para vehículos. (nota 8).

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.

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 2007, fue de 2.32%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2004	1.95
2005	4.36
2006	2.87
2007	2.32

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2007, el saldo es el siguiente:

Caja	U.S. \$	200.00
Bancos		178,924.24
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>179,124.24</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 2007, el saldo es el siguiente:

Inmocost S. A.	U.S. \$	413,100.00
Anticipos a proveedores (a)		461,774.54
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>874,874.54</u>

(a) Son anticipos entregados a los proveedores para la construcción de las obras en el proyecto de la Urbanización La Ribera de Batán.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

ACTIVO	U.S.\$ <u>6,580,554.51</u>
PASIVO A LARGO PLAZO	U.S.\$ <u>7,527,695.76</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.

7. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Infraestructura y terreno en la urbanización	U.S. \$ 12,984,355.71
Obras en curso	<u>399,969.27</u>
TOTAL	U.S. \$ <u>13,384,324.98</u>

Corresponde a los terrenos y obras en curso para la urbanización denominada La Ribera de Batán en el Kilómetro 8,5 vía La Puntilla, Parroquia Tarifa, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

El accionista Commercial Realty Inc., cedió y transfiere el 28 de Diciembre del 2007 a favor de Larisa Lotización La Ribera S. A., 61,112 metros cuadrados de terrenos ubicado en el Km 8.5 de la Vía La Puntilla , Cantón Samborondón, a un precio de U.S.\$ 2,138,939.00, valor que servirá para destinarlo como aporte para futuro aumento de capital de la compañía.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</u>
Instalaciones	U.S.\$	1,902.76	-	-	1,902.76
Maquinarias y equipos		19,955.30	23,859.81	-	43,815.11
Muebles y equipos		1,020.96	557.46	-	1,578.42
Equipos de comunicación		1,614.20	672.00	-	2,286.20
Equipos de transportes		2,099.84	-	-2,099.94	-
Vehículos		-	75,190.00	2,099.94	77,289.84
TOTAL		26,593.06	100,279.27	-	126,872.33
Menos:					
Depreciación acumulada		2,208.36	6,551.73	-	8,760.09
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	24,384.70	93,727.54	-	118,112.24

Las instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y equipos, equipos de comunicación y equipos de transporte se deprecian al 10% anual y vehículos al 20% anual, bajo el método de línea recta.

9. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Commercial Realty Inc.	U.S.\$	73,000.00
Otras cuentas por cobrar		263,859.94
TOTAL	U.S.\$	336,859.94

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

10. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>NUMERO DE OPERACION</u>	<u>FECHA HASTA</u>	<u>TASA DE INTERES</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Banco Bolivariano S. A.	72218	21/08/2008	10.50%	576,939.91
"	85474	18/01/2008	10.50%	1,390,000.00
"	84968	25/11/2010	11.00%	44,799.72
				<hr/>
				2,011,739.63
Fairmore Holdings Inc.	-	31/12/2008	-	3,211,899.00
				<hr/>
TOTAL				5,223,638.63
Menos:				
Porción corriente de la deuda a largo plazo				5,191,586.76
				<hr/>
DEUDA A LARGO PLAZO				<u>32,051.87</u>

BANCO BOLIVARIANO S. A.

Garantía entrega por medio de hipoteca abierta por lote de terreno identificado con el número D CUATRO-UNO A (D4-1A), ubicado en el sector de Batán, cantón Samborondón, a la altura del kilómetro ocho (8) de la Vía La Puntilla – Samborondón, Provincia del Guayas.

FAIRMORE HOLDINGS INC.

Firma de contrato de cesión de créditos, mediante pago único en Diciembre del 2008, respectivamente firmada y notarizada.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

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

Reservación de clientes Urbanización La Ribera de Batán	U.S.\$	3,475,517.65
Otras cuentas por pagar		2,846,844.82
Proveedores locales		113,285.46
TOTAL	U.S.\$	<u>6,435,647.93</u>

12. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</u>
Retención en la fuente IVA	U.S.\$	8,682.15	58,264.60	52,736.63	3,154.18
Retención en la fuente		8,264.77	71,671.45	106,102.75	42,696.07
TOTAL	U.S.\$	<u>16,946.92</u>	<u>129,936.05</u>	<u>158,839.38</u>	<u>45,850.25</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. CAPITAL SOCIAL

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

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCION U.S.\$</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
TOTAL	<u>100,000</u>	<u>100</u>		<u>100,000.00</u>

14. 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 2007. 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.

15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes del 6 de Junio del 2008, 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

16. 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 2007.

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.

18. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.