

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2011 y el periodo de transición fue el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación.

<u>No.</u>	<u>NORMA</u>	<u>APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA EJERCICIO INICIADOS A PARTIR DE:</u>
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de Enero del 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de Julio del 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costes financieros sobre una base neta	1 de Enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Mediciones a valor razonable	1 de Enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposiciones sobre los estados financieros separados	1 de Enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de Enero del 2013

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b. Hipótesis de 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 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

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes.

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortiza hasta el período de vigencia del bien o servicio.

g. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

h. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente 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 cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

i. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

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 sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengen con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

k. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por venta de terrenos y villas

Son reconocidos al momento de la transferencia de riesgos y beneficios al cliente, misma que se da usualmente al momento de la transferencia de dominio o celebración del contrato de compra-venta con o sin hipoteca.

l. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia 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, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

m. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha 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 Compañía.

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 LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONOMICOS

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 2011, fue de 5.41%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el saldo es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>31 DICIEMBRE 2010</u>	<u>1 ENERO 2010</u>
Caja	U.S.\$ 200.00	200.00	200.00
Bancos	15,659.99	70,256.00	47,809.00
	U.S.\$ 15,859.99	70,456.00	48,009.00

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>31 DICIEMBRE 2010</u>	<u>1 ENERO 2010</u>
Clientes	U.S.\$	1,142,834.15	1,638,346.00	3,600,322.00
Menos:				
Provisión de cuentas incobrables		-	-	-
TOTAL		1,142,834.15	1,638,346.00	3,600,322.00
Porción corriente de clientes		1,142,834.15	47,403.00	372,927.00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	U.S.\$	-	1,590,943.00	3,227,395.00

En el periodo 2011 y 2010, la compañía no ha realizado la provisión de cuentas incobrables, porque su facturación se realiza cada vez que se produce la venta de solares.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>31 DICIEMBRE 2010</u>	<u>1 ENERO 2010</u>
Proviasa S. A.	U.S.\$	355,816.00	355,816.00	355,816.00
Torrecomsa S. A.		-	-	403,280.00
Anticipo a proveedores (a)		-	76,945.00	404,745.00
Miguel Orellana Aronas		-	-	100,000.00
Préstamos a terceros		147,354.54	97,156.00	-
Generali Cia. de Seguros		9,182.22	-	-
Otras cuentas por cobrar		33,840.17	42,284.00	60,206.00
TOTAL	U.S.\$	546,192.93	572,201.00	1,324,047.00

(a) Son anticipos pagados 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

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue.

SALDO POR COBRAR

RELACIONADAS	SALDO AL 01/01/2010	DEBITOS			CREDITOS		SALDO AL 31/12/2010
		VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	CORROS Y CREDITOS		
Empacadora Grupo Granmer S. A. Empagran	U.S \$ 2,909,049.00	-	1,141,000.00	722,444.00	3,035,433.00	882,050.00	
Jiyuv S. A.	121,812.00	-	-	-	-	121,812.00	
Hiky S. A.	111,485.00	-	2,100.00	-	81,456.79	52,049.00	
Subzero S. A.	34,010.00	-	101,400.00	-	-	132,418.00	
Probris Proyectos Inmobiliarios Balsán S. A.	66,918.00	-	293,850.00	-	39,630.00	320,009.00	
Denisa S. A.	646.00	-	-	-	-	645.00	
Telum S. A.	18,703,252.00	-	15,011,300.00	1,078,628.00	5,737,553.00	29,133,527.00	
Corporación La Ribera del Río S. A.	450.00	-	10,100.00	-	10,588.00	-	
Inmobusana	85,891.00	-	100.00	-	100.00	85,791.00	
Agricola Agroguayaz S. A.	2,171,778.00	-	2,700,000.00	13,940.00	1,542,054.00	3,345,064.00	
Inmobiliaria Recaliente C. A. INCA	100,023.00	-	-	-	100,023.00	-	
Catolica S. A.	333,581.00	-	233,172.00	-	500,703.00	-	
Agricola Los Ranchos S. A.	624.00	-	-	-	-	624.00	
TOTAL	U.S \$ 24,414,343.00	-	19,840,830.00	1,812,017.00	12,001,041.00	34,075,044.00	

RELACIONADAS	SALDO AL 31/12/2010	DEBITOS			CREDITOS		SALDO AL 31/12/2011
		VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	CORROS Y CREDITOS		
Empacadora Grupo Granmer S. A. Empagran	U.S \$ 182,010.00	-	-	-	-	200,000.23	682,013.77
Jiyuv S. A.	121,812.00	-	-	336.00	-	11,10	122,147.00
Hiky S. A.	52,000.00	-	-	0.22	-	50,000.22	
Subzero S. A.	132,418.00	-	-	26,000.00	-	138,418.00	
Probris Proyectos Inmobiliarios Balsán S. A.	320,939.00	-	-	1.53	-	320,940.53	
Denisa S. A.	646.00	-	-	-	-	646.00	
Telum S. A.	29,133,527.00	-	4,945,250.99	17,307.98	22,613,853.02	11,410,432.62	
Inmobusana	85,791.00	-	-	-	-	85,791.00	
Agricola Agroguayaz S. A.	3,345,064.00	-	34,504.00	-	70,125.84	3,300,102.16	
TOTAL	U.S \$ 34,075,044.00	-	4,970,814.99	43,645.50	22,091,776.26	10,208,725.23	

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDO POR PAGAR

<u>RELACIONADAS</u>	<u>SALDO AL 01/01/2010</u>	<u>DEBITOS</u>		<u>CREDITOS</u>		<u>SALDO AL 31/12/2010</u>
		<u>PAGOS Y DEBITOS</u>	<u>COMPRA</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	
Agricola Batán S. A	U.S.\$ 4,327,252.00	810,705.00	-	2,019,554.00	-	5,536,041.00
Huinder S. A	2,215,047.00	330,117.00	-	2,006,423.00	-	3,881,363.00
Fonimexpi S. A	2,178,591.00	126,748.00	-	1,000,000.00	-	3,119,793.00
IRCA	320,000.00	345,000.00	-	425,000.00	-	400,000.00
Dimsal S. A	85,419.00	-	-	-	-	85,419.00
Aguas del Pacifico S. A	37,000.00	-	-	-	-	37,000.00
Castelago S. A	-	-	-	35,000.00	-	35,000.00
Dalcompany S. A	-	10,000.00	-	20,000.00	-	10,000.00
Joyumar S. A	-	125,000.00	-	140,000.00	-	15,000.00
TOTAL	U.S.\$ 9,181,309.00	1,747,830.00	-	5,805,927.00	-	13,710,606.00

<u>RELACIONADAS</u>	<u>SALDO AL 31/12/2010</u>	<u>DEBITOS</u>		<u>CREDITOS</u>		<u>SALDO AL 31/12/2011</u>
		<u>PAGOS Y DEBITOS</u>	<u>COMPRA</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	
Agricola Batán S. A	U.S.\$ 5,536,041.00	333,015.38	-	758,700.00	3,013.73	5,984,730.35
Huinder S. A	3,881,363.00	-	-	1,250,298.90	213,115.17	5,444,768.16
Fonimexpi S. A	3,119,793.00	30,000.00	-	980,800.00	0.28	4,050,783.28
IRCA	400,000.00	80,000.00	-	-	-	320,000.00
Dimsal S. A	85,419.00	85,419.00	-	-	-	-
Aguas del Pacifico S. A	37,000.00	-	-	-	-	37,000.00
Castelago S. A	35,000.00	47,000.00	-	850,000.00	-	938,000.00
Dalcompany S. A	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-
Joyumar S. A	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-
TOTAL	U.S.\$ 10,210,006.00	600,434.38	-	3,919,609.99	210,129.18	16,754,900.79

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.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIO

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>31 DICIEMBRE 2010</u>	<u>1 ENERO 2010</u>
Torrenos	U.S.\$	132,199.70	396,599.00	563,277.00
Viviendas terminadas		1,292,078.41	-	-
Obra en curso		195,264.72	1,471,695.00	2,210,408.00
TOTAL	U.S.\$	<u>1,619,542.83</u>	<u>1,068,294.00</u>	<u>2,773,685.00</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.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>31 DICIEMBRE 2010</u>	<u>1 ENERO 2010</u>
Crédito tributario de años anteriores (nota 19)	U.S.\$	80,315.39	79,141.00	79,141.00
Retenciones en la fuente a favor (nota 19)		691.28	1,174.00	-
	U.S.\$	<u>81,006.67</u>	<u>80,315.00</u>	<u>79,141.00</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

CUENTAS	SALDOS N/E 01/01/2010		AJUSTES NIF DEBE HABER		SALDOS NIF 01/01/2010		AJUSTES NIF DEBE HABER		SALDOS NIF 31/12/2010		TRANSFE- RENCIAS		RECLASI- FICACION		SALDOS 31/12/2011	
	US\$															
Instalaciones	1.903,00	-	1.903,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maquinarias y equipos	43.615,00	-	43.615,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muebles y equipos de oficina	1.578,00	-	1.578,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipos de comunicación	2.266,30	-	2.266,30		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vehículos	136.260,00	-	136.260,00		-	-	-	-	66.690,00	70.190,00	-	-	-	-	70.190,00	-
	125.862,00	-	49.582,00	135.250,00	-	-	-	-	66.690,00	70.190,00	-	-	-	-	70.190,00	-
Menos Depreciación acumulada	72.598,80	15.744,00	-	56.854,00	5.359,00	20.733,00	-	-	41.510,00	14.036,88	-	-	-	-	55.548,88	-
Propiedades, plantas y equipos, neto	US\$ 113.264,00	15.744,00	43.582,00	79.475,30	-5.359,30	-20.733,00	66.056,00	20.630,00	54.032,88	-	-	-	-	-	14.641,32	-

Las instalaciones, maquinarias y equipos, muebles de oficina y equipos de comunicación a 10 años y vehículos a 5 años con el método de línea recta

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de activo por impuestos diferidos al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>31 DICIEMBRE 2010</u>	<u>1 ENERO 2010</u>
Activo por impuestos diferidos	U.S.\$	<u>28,178.44</u>	<u>367,604.00</u>	<u>718,108.00</u>

12. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>31 DICIEMBRE 2010</u>	<u>1 ENERO 2010</u>
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	<u>2,841,710.34</u>	<u>1,895,208.00</u>	<u>284,957.00</u>
Commercial Realty Inc		<u>73,000.00</u>	<u>73,000.00</u>	<u>73,000.00</u>
		<u>2,914,710.34</u>	<u>1,968,208.00</u>	<u>357,957.00</u>

Otras cuentas por cobrar, no generan interés.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

<u>INSTITUCION</u>		<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>31 DICIEMBRE 2010</u>	<u>1 ENERO 2010</u>
Banco Bolivariano C. A.	U.S.\$	3,053,250.52	8,610,158.00	6,051,036.00
Banco Bolivariano S. A. (Panamá)		-	1,633,334.00	1,000,000.00
Guaranty Trust Bank		-	13,790,050.00	12,016,570.00
Fairmore Holdings Inc.		509,727.32	513,830.00	657,930.00
TOTAL		3,562,977.84	24,547,372.00	19,725,536.00
Porción corriente de la deuda a largo plazo		1,188,227.48	24,547,372.00	19,725,536.00
Deuda a largo plazo	U.S.\$	2,374,750.36	-	-

El detalle de la deuda del periodo 2011, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA EMISIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>TASA INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Banco Bolivariano C. A. (b)	114965	31/05/2011	01/06/2016	9.33%	3,053,250.52
Fairmore Holdings Inc	-	-	-	-	509,727.32
TOTAL					3,562,977.84
Porción corriente de deuda a largo plazo					1,188,227.48
Deuda a largo plazo					2,374,750.36

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.
Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de la deuda del periodo 2010, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACION</u>	<u>FECHA EMISIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>TASA DE INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Banco Bolívariano C. A.	104081 (a)	28/01/2010	28/01/2011	8.83%	700,158.00
	104371 (b)	12/02/2010	11/02/2011	8.83%	1,000,000.00
	166299 (b)	30/03/2010	28/01/2011	8.83%	160,000.00
	105512 (b)	06/04/2010	04/04/2012	8.83%	1,000,000.00
	105514 (b)	06/04/2010	04/04/2012	8.83%	1,000,000.00
	105796 (b)	19/04/2010	19/04/2012	8.83%	1,000,000.00
	107290 (b)	25/06/2010	24/06/2011	8.83%	250,000.00
	107479 (b)	05/07/2010	07/01/2011	9.00%	1,000,000.00
	171858 (b)	12/08/2010	08/02/2011	8.99%	1,000,000.00
	106346 (b)	10/09/2010	10/01/2011	8.93%	500,000.00
	109250 (b)	20/09/2010	18/02/2011	8.83%	1,000,000.00
					8,610,158.00
Banco Bolívariano S. A. (Panamá)	10009922	10/09/2010	07/01/2011	9%	500,000.00
	10010025	21/09/2010	14/01/2011	9%	800,000.00
	10010738	22/11/2010	22/03/2011	9%	333,334.00
					1,633,334.00
PASAN					10,243,492.00

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACION</u>	<u>FECHA EMISIÓN</u>	<u>FECHA HASTA</u>	<u>TASA DE INTERES</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
VIENEN					10,243,492.00
Guaranty Trust Bank Limited		13/01/2009	28/02/2009	3.25%	600,000.00
	-	27/01/2009	28/02/2009	3.25%	200,000.00
	-	31/01/2010	31/01/2011	5.00%	7,615,000.00
	-	11/02/2010	31/01/2011	5.00%	45,000.00
	-	25/02/2010	31/01/2011	5.00%	180,000.00
	-	04/03/2010	31/01/2011	5.00%	164,000.00
	-	1/03/2010	31/01/2011	5.00%	64,000.00
	-	31/03/2010	31/01/2011	5.00%	1,000,000.00
	-	31/05/2010	31/05/2011	5.00%	1,600,000.00
	-	31/05/2010	31/05/2011	5.00%	600,000.00
	-	31/05/2010	31/05/2011	5.00%	402,000.00
	-	16/06/2010	31/01/2011	5.00%	105,000.00
	-	28/10/2010	31/03/2011	5.00%	107,525.00
	-	17/11/2010	31/03/2011	5.00%	107,525.00
	-	31/12/2010	31/03/2011	5.00%	1,000,000.00
					13,790,050.00
SUBTOTAL					24,033,542.00
Fairmore Holdings Inc.	-	-	-	-	513,830.00
TOTAL					<u>24,547,372.00</u>

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

El detalle de la deuda del periodo 2009 (1 de Enero del 2010), es el siguiente.

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACION</u>	<u>FECHA EMISIÓN</u>	<u>FECHA HASTA</u>	<u>TASA DE INTERES</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Banco Bolivariano S. A	84968 (a)	09/11/2007	25/11/2010	11.00%	15,703.00
	92393 (b)	03/10/2008	05/04/2010	8.77%	444,444.00
	95221 (b)	28/01/2009	28/05/2010	8.85%	416,667.00
	98669 (b)	19/06/2009	19/04/2010	8.95%	1,700,000.00
	99187 (b)	06/07/2009	05/04/2010	8.83%	1,722,222.00
	100009 (b)	05/08/2009	05/04/2010	8.82%	1,752,000.00
					6,051,036.00
Banco Bolivariano S. A. (Panamá)	10004829	16/11/2009	22/02/2010	9%	1,000,000.00
Guaranty Trust Bank Limited		13/01/2009	28/02/2009	3.25%	600,000.00
	-	27/01/2009	28/02/2009	3.25%	200,000.00
	-	12/02/2009	31/01/2010	5.00%	400,000.00
	-	18/02/2009	31/01/2010	5.00%	500,000.00
	-	31/03/2009	31/01/2010	5.00%	150,000.00
	-	26/03/2009	31/03/2010	5.00%	1,000,000.00
	-	20/03/2009	31/01/2010	5.00%	150,000.00
	-	31/03/2009	31/01/2010	5.00%	3,950,000.00
	-	06/04/2009	31/01/2010	5.00%	60,000.00
	-	15/04/2009	31/01/2010	5.00%	140,000.00
	-	29/04/2009	31/01/2010	5.00%	240,000.00
	-	06/05/2009	31/01/2010	5.00%	80,000.00
	-	13/05/2009	31/05/2010	5.00%	1,600,000.00
PASAN					9,070,000.00

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACION</u>	<u>FECHA EMISIÓN</u>	<u>FECHA HASTA</u>	<u>TASA DE INTERES</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
VIENEN					9,070,000.00
Guaranty Trust Bank Limited	-	14/05/2009	31/05/2010	5.00%	402,000.00
	-	21/05/2009	31/01/2010	5.00%	150,000.00
	-	28/05/2009	31/01/2010	5.00%	90,000.00
	-	02/06/2009	31/05/2010	5.00%	600,000.00
	-	08/06/2009	31/01/2010	5.00%	190,000.00
	-	11/06/2009	31/01/2010	5.00%	75,000.00
	-	25/06/2009	31/01/2010	5.00%	90,000.00
	-	08/07/2009	31/01/2010	5.00%	350,000.00
	-	22/07/2009	31/01/2010	5.00%	255,000.00
	-	29/07/2009	31/01/2010	5.00%	50,000.00
	-	07/08/2009	31/01/2010	5.00%	170,000.00
	-	20/08/2009	31/01/2010	5.00%	100,000.00
	-	27/08/2009	31/01/2010	5.00%	85,000.00
	-	25/09/2009	31/01/2010	5.00%	339,570.00
					12,016,570.00
Fairmore Holdings Inc.	-	-	-	-	657,830.00
TOTAL					19,725,536.00

GARANTIAS:

BANCO BOLIVARIANO C.A.

- (a) Garantía entregada 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
- (b) Firma de pagaré y contrato de mutuo acuerdo.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

BANCO BOLIVARIANO S. A. (PANAMA)

Firma de Convenio Arbitral, declaración juramentada y pagaré.

GUARANTY TRUST BANK LIMITED

Firma de contrato de mutuo acuerdo, pagaré y declaración juramentada.

FAIRMORE HOLDINGS INC.

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

14. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>31 DICIEMBRE 2010</u>	<u>1 ENERO 2010</u>
Otras cuentas por pagar	U.S \$	488,428.92	727,688.00	1,266,828.00
Sobregiro bancario		98,305.99	-	-
Proveedores locales		43,812.58	65,477.00	5,289.00
TOTAL	U.S.\$	630,547.49	793,165.00	1,272,117.00

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>SALDOS 1/01/2010</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS 31/12/2010</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS 31/12/2011</u>
Retención en la fuente	U.S.\$ 302.00	7.303.00	8.670.00	1.689.00	10.178.86	9.649.06	1.133.20
Retenciones en la fuente del IVA	269.00	6.438.00	6.255.00	66.00	5.240.55	5.420.37	265.82
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 15)	-	175.565.00	175.565.00	-	-	-	-
TOTAL	- U.S\$ 571.00	189.306.00	190.490.00	1.755.00	15.419.41	15.069.43	1.405.62

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Reservación de clientes Urbanización La Ribera de Batán	U.S.\$	1,027,867.07	1,724,396.00	1,838,568.00
Afilación a la Corporación de clientes		12,318.98	29,215.00	84,553.00
TOTAL	U.S.\$	1,040,186.05	1,753,611.00	1,923,121.00

17. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Cri Investment Company LLC	2,169,806	96.91	1.00	2,169,806.00
Kendon Real State Ltd.	69.133	3.09	1.00	69,133.00
TOTAL	2,238,939	100		2,238,939.00

Cri Investment Company LLC y Kendon Real State Ltd., son de nacionalidad estadounidense.

Según Resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante Resolución No. SC.SG.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

Esta información debe ser entregada conjuntamente con los estados financieros del ejercicio económico 2011 a la Superintendencia de Compañías.

El 20 de Enero del 2012 se hizo la actualización de datos de los accionistas ante la Superintendencia de Compañías, Kendon Real State Ltd. cede sus acciones de 69.133 por un total de U.S.\$ 69,133.00 a Cri Investment Company LLC por U.S.\$ 69,132.00 de nacionalidad estadounidense y a Elaky S. A., por U.S.\$ 1.00 de nacionalidad ecuatoriana.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF

La cuenta resultado años anteriores NIIF, surge en el periodo de transición que fue el año 2010, cuyos ajustes se muestran a continuación:

CUENTAS	EFFECTOS DE LA TRANSICION			SALDOS SEGUN NIIF 31/12/2010
	DEBE	HABER	SALDOS SEGUN NEC 31/12/2010	
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	U.S.\$ 70,450.00	-	-	70,456.00
Clientes	47,403.00	-	-	47,403.00
Otras cuentas por cobrar	679,924.00	-	107,723.00	572,201.00
Cuentas relacionadas	34,075,044.00	-	-	34,075,044.00
Inventarios	11,067,891.00	-	9,199,507.00	1,868,204.00
Pagos anticipados	- 5,107.00	-	-	5,107.00
Activos por impuestos corrientes	85,422.00	-	5,107.00	80,315.00
Cuentas por cobrar clientes a largo plazo	- 1,590,943.00	-	-	1,590,943.00
Propiedades, plantas y equipos, neta	57,559.00	20,703.00	49,582.00	28,680.00
Activo por impuestos diferidos	- 367,604.00	-	-	367,604.00
Otros activos	1,968,208.00	-	-	1,968,208.00
TOTAL ACTIVO	48,051,907.00	1,984,387.00	9,302,009.00	40,674,255.00
PASIVO				
Porción Corriente de la deuda a largo plazo	24,547,372.00	-	-	24,547,372.00
Cuentas por pagar	831,491.00	38,326.00	-	793,165.00
Cuentas relacionadas	13,219,606.00	-	-	13,219,606.00
Pasivos por impuestos corrientes	1,755.00	-	-	1,755.00
Cuentas por pagar a largo plazo	7,675,681.00	6,076,970.00	154,900.00	1,753,811.00
TOTAL PASIVO	46,275,905.00	6,115,296.00	154,900.00	40,315,509.00
PATRIMONIO				
Capital social	2,238,939.00	-	-	2,238,939.00
Reserva legal	682.00	-	-	682.00
Reserva facultativa	19.00	-	-	19.00
Reserva de capital	37,145.00	-	-	37,145.00
Resultados acumulados	389,904.00	-	-	389,904.00
Resultados años anteriores NIIF	- 1,349,823.00	-	-	-1,349,823.00
Resultado del ejercicio	-890,687.00	67,433.00	-	-858,120.00
TOTAL PATRIMONIO	1,770,002.00	1,417,256.00	-	358,746.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	U.S.\$ 48,051,907.00	7,532,552.00	154,900.00	40,674,255.00

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

19. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE</u>	<u>31 DICIEMBRE</u>
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	761,854.29	-792,201.00
Menos:			
Otras rentas exentas		1,529,167.22	
		-767,312.93	-792,201.00
Más:			
Ajustos NIIF			77,079.00
Gastos no deducibles locales		4,984.60	22,521.00
Base imponible		-762,328.33	-692,601.00
Porcentaje impuesto a la renta		24%	25%
Impuesto a la renta causado		-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		210,795.32	175,565.00
<u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 15)</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		210,795.32	175,565.00
Menos:			
Anticipo del impuesto a la renta		210,795.32	175,565.00
Retenciones en la fuente a favor (nota 9)		691.28	1,174.00
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		80,315.39	79,141.00
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	81,006.67	80,315.00

Los estados financieros de LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2011. De acuerdo con las 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.

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2011, y la fecha del informe de los auditores externos el 2 de Agosto del 2012, 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.

21. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

22. 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 la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

23. 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 este informe.

Fabián Encarnación Aguilar

Contador General