

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La compañía 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 estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros del Ecuador 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 compañía, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2011 y el período de transición fue en el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la compañía 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 período, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del período.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la compañía continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la compañía 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.

LARISA LOTIZACIÓN 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.

e. **Cuentas por cobrar**

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

f. **Provisiones**

Se reconoce una provisión sólo cuando la compañía 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.

g. **Inventario**

Los inventarios son realizados cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, o cuando se haya recibido el total del valor de la venta.

h. **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.

i. **Ingresos de actividades ordinarias**

Ingresos por venta de terrenos y villas

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

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

j. 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.

k. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la 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.

l. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2014, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017
- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos. Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016
- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los Índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2014, fue de 3.67%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Caja	U.S.\$	200.00	200.00
Bancos		13,027.32	18,959.56
TOTAL	U.S.\$	<u>13,227.32</u>	<u>19,159.56</u>

LARISA LOTIZACIÓN 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 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Clientes	U.S.\$	559,803.24	682,557.11
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		-	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>559,803.24</u>	<u>682,557.11</u>

En el período 2014 y 2013, la compañía no ha realizado la provisión para 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 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Mapar Inc.	U.S.\$	22,214.33	22,214.33
Anticipos a proveedores		425.00	67,699.83
Subzero S. A.		-	158,416.09
Inmobiliaria Susana Inmosusana S. A.		86,590.71	86,239.61
Inmobiliaria Cithomes S. A.		1,692.31	1,692.31
Agrícola Batán S. A.		2,441.90	-
Otras cuentas por cobrar		30,320.41	14,538.72
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>143,684.66</u>	<u>350,800.89</u>

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

<u>RELACIONADAS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2014</u>
		<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	
Elaky S. A.	U.S.\$ 52,197.02	-	-	-	52,197.02
Talum S. A. (a)	10,002,075.79	183,189.25	4,014,937.33	829,856.61	13,370,345.76
Empacadora Grupo Granmar Empagran S. A.	697,059.77			697,059.77	-
Lagoplata S. A.	1,000.00	-	-	-	1,000.00
Proinba Proyectos Inmobiliaria Batán S. A.	1,244,644.95	483,000.00	-	30.00	1,727,614.95
Agrícola Agroguayas S. A.	3,302,102.16	-	-	3,302,102.16	-
	U.S.\$ 15,299,079.69	666,189.25	4,014,937.33	4,829,048.54	15,151,157.73

- (a) La cuenta por cobrar con Talum S. A., por U.S.\$ 13,370,345.76 corresponden a préstamos que le efectuó a Larisa Lotización La Ribera S. A., para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de la compañía. 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, continuación

SALDO POR PAGAR

<u>RELACIONADAS</u>		<u>SALDO AL 31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL 31/12/2014</u>
			<u>PAGOS Y DÉBITOS</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	
Huindar S. A. (a)	U.S.\$	6,876,968.16	-	530,000.00	7,406,968.16
Fontespai S. A. (a)		4,242,613.28	-	-	4,242,613.28
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		400,000.00	-	-	400,000.00
Castelago S. A.		1,137,954.81	-	-	1,137,954.81
Capital Management Holding Corporation		3,154,398.42	-	-	3,154,398.42
TOTAL	U.S.\$	15,811,934.67	-	530,000.00	16,341,934.67

(a) La cuenta por pagar Huindar S. A., por U.S.\$ 7,406,968.16 y Fontespai S. A. por U.S.\$ 4,242,613.28 corresponden a préstamos para ser utilizados en el capital de trabajo para la operación de las compañías. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pagos, tasa de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

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. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Terrenos	U.S.\$ -	132,199.70
Viviendas terminadas	780,433.72	780,433.72
Obras en curso	143,080.17	143,080.17
Materiales	1,647.50	-
TOTAL	U.S.\$ <u>925,161.39</u>	<u>1,055,713.59</u>

Corresponde a los terrenos y obras en curso del proyecto urbanístico denominado La Ribera de Batán ubicado en el Kilómetro 8.5 vía La Puntilla, parroquia Tarifa, cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 17)	U.S.\$ <u>531.81</u>	<u>5,025.07</u>

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

Un resumen de las inversiones no corrientes al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Innocentumsa S.A.	U.S.\$	<u>296,450.00</u>	<u>-</u>

El 12 de Diciembre del 2014 el Señor Rufino Rafael Benavides Sellán cede acciones de la compañía Innocentumsa S. A., por el valor de U.S.\$ 296,450.00 quedando como renombre comercial el valor U.S.\$ 203,550.00 en Activos Intangibles a Larisa Lotización La Ribera S. A., que da un total de U.S.\$ 500,000.00

11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de los otros activos al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	4,088,970.54	3,699,722.14
Activos intangibles (a)		203,550.00	-
Commercial Realty Inc.		73,000.00	73,000.00
TOTAL	U.S.\$	<u>4,365,520.54</u>	<u>3,772,722.14</u>

Otras cuentas por cobrar, no tienen fecha de vencimiento y no generan interés.

a) Véase nota 10

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>TASA</u> <u>INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>	
			<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fairmore Holdings Inc.	-	-	217,005.54	509,727.32

FAIRMORE HOLDINGS INC.

Firma de Contrato de Cesión de Créditos.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Inproel S. A.	U.S.\$	5,059.41	5,059.41
Gloria Quintero Gómez		103,735.87	103,735.87
Proyectos y construcciones MAC. LTDA		31,092.56	40,374.44
Industrias Asociadas Indusocia S. A. (a)		1,117,127.63	1,208,827.74
Aguas del Pacífico S. A.		-	37,000.00
Skyline Equities Group S. A.		213,260.00	202,260.00
Rufino Rafael Benavides Sellán (b)		500,000.00	6,769.28
Otras cuentas por pagar		173,109.07	6,769.28
Proveedores locales		54,616.54	176,496.86
TOTAL	U.S.\$	<u>2,198,001.08</u>	<u>1,780,523.60</u>

a) La cuenta por pagar Industrias Asociadas Indusocia S. A., se originó por las obras de infraestructura que se realizan en los terrenos del sector Batán, que corresponden a seis (6) solares con un área total de 11,352.39 mt². Industrias Asociadas Indusocia S. A., actúa como intermediaria entre Larisa Lotización La Ribera S. A., que es la promotora del proyecto inmobiliario y las compañías, Industrias Copaninsa S. A. (2 solares), Industrias Socintriasa S. A. (1 solar), Industrias Coríntacorp S. A. (1 solar).

b) La cuenta por pagar del Señor Rufino Rafael Benavides Sellán se originó por un acuerdo de la compra de acciones en la compañía Inmocentrumsa S. A. por US\$ 296,450 y la diferencia por US\$ 203,550 está registrada como renombre comercial en Activos Intangibles (véase nota 10 y 11)

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	193.65	6,300.42	6,165.38	58.61
Retenciones en la fuente del IVA		426.43	7,462.97	7,046.98	10.44
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 17)		-	88,370.08	88,370.08	-
Financiamiento anticipo impuesto a la renta (a)		-		19,950.54	19,950.54
TOTAL	U.S.\$	620.08	102,133.47	121,532.98	20,019.59

- a) Según Resolución No. 109012014RCDE068425 del Servicio de Rentas Internas emitida el 22 de Agosto del 2014 indica que concede a LARISA LOTIZACION LA RIBERA S. A. el plazo de 4 meses para que realice el pago de la obligación tributaria pendiente por RENTA ANTICIPOS del ejercicio económico 2014 por US\$ 83,345.02 más los respectivos intereses, mediante abonos mensuales, siempre que cubra el 20% del total adeudado dentro de los ocho (8) días posteriores a la notificación de la resolución. A la fecha de éste Informe se encuentra pagado en su totalidad el valor del anticipo del impuesto a la renta.

15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Reservación de clientes - Urbanización La Ribera de Batán	U.S.\$	<u>164,313.90</u>	<u>203,787.56</u>

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CAPITAL SOCIAL

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

2014

<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>

La compañía Elaky S. A. de nacionalidad ecuatoriana con fecha 22 de octubre del 2014 ha transferido 1 acción ordinaria y nominativa de un dólar de Estados Unidos de Norte América pagada en su totalidad, a favor de la compañía Talum S. A de nacionalidad ecuatoriana.

2013

<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
Elaky S. A.	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>2,238,939</u>	<u>100</u>		<u>2,238,939.00</u>

La accionista de Skyvest Ec Holding S. A. y Elaky S. A., es de nacionalidad ecuatoriana.

La compañía Capital Management Holding Corporation de nacionalidad panameña con fecha 26 de noviembre del 2013 ha transferido 2,238,938 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de Estados Unidos de América pagadas en su totalidad, a favor de la compañía Skyvest Ec Holding S. A de nacionalidad ecuatoriana.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	-275,832.83	99,343.26
Más:			
Gastos no deducibles locales		204,286.39	157,394.47
Resultado gravable		<u>-71,546.44</u>	<u>256,737.73</u>
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		-	56,482.30
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado		<u>88,370.08</u>	<u>71,023.02</u>
<u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		88,370.08	71,023.02
Mas			
Saldo del anticipo pendiente de pago		5,025.07	888.00
Menos:			
Anticipo pagado		88,370.08	71,023.02
Credito tributario de años anteriores		5,025.07	888.00
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		531.81	5,025.07
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	<u>-531.81</u>	<u>-5,025.07</u>

Los estados financieros de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2014. 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 LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha del informe de los auditores externos el 27 de abril del 2015, 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.

19. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

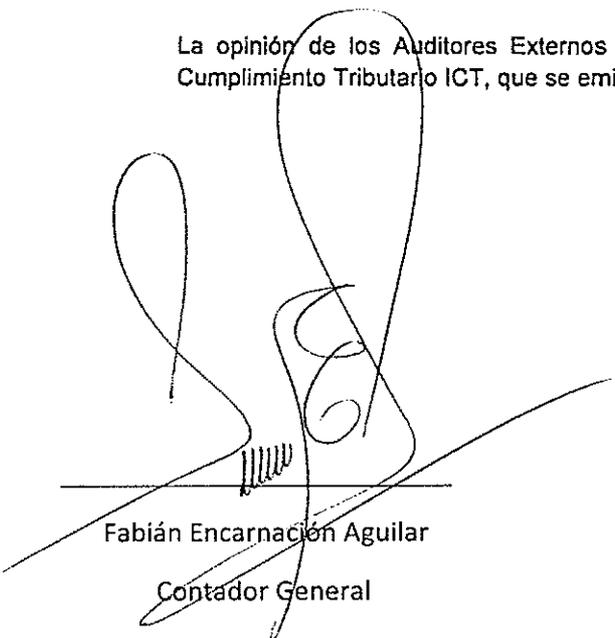
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

20. 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 el que trabajan, son de propiedad exclusiva de la compañía.

21. INFORME TRIBUTARIO

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



Fabián Encarnación Aguilar

Contador General