

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. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

e. **Cuentas por cobrar**

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

f. **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 periodo 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. **Inversiones en asociadas**

En los estados financieros separados de Larisa Lotización La Ribera S. A., las inversiones en asociadas sobre las que se tiene control se contabilizan al costo, de acuerdo con el párrafo 10 a. de la NIC 27 Estados Financieros Separados.

Las inversiones en asociadas sobre las cuales se tiene influencia significativa, se contabilizan a su Valor Patrimonial Proporcional.

i. **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.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

j. 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 préstamos realizados a partes relacionadas.

k. 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 periodo 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.

l. 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 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.

m. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- 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

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

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.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones.

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a 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 2017, fue de -0.20%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Caja	U.S.\$	200.00	200.00
Bancos		2,763.64	14,681.55
TOTAL	U.S.\$	<u>2,963.64</u>	<u>14,881.55</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 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Cientes	U.S.\$	350,402.28	417,226.63
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		-153.38	-
TOTAL	U.S.\$	350,248.90	417,226.63

En el periodo 2017 y 2016, la entidad no ha realizado la provisión para cuentas 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 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Mapar Inc.	U.S.\$	22,214.33	22,214.33
Anticipos a proveedores		-	491.02
Inmobiliaria Citihomes S. A.		1,692.31	1,692.31
Otras cuentas por cobrar		22,545.61	21,267.35
TOTAL	U.S.\$	46,452.25	45,665.01

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 2017 y 2016, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>AL</u> <u>31/12/2017</u>
			<u>PRÉSTA-</u> <u>MOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	<u>OTROS</u>	
Elaky S. A.	U.S.\$	52,830.02	-	-	-	-	52,830.02
Talum S. A. (a)		15,154,970.30	15,970.31	166,605.52	211,200.00	13,291,368.71	1,836,977.42
Lagoplate S. A.		1,000.00	-	-	-	1,000.00	-
Capitalb Management Holding Corporation (b)		1,169,815.04	113,223.55	65,000.00	-	228.23	1,347,810.36
Agrícola Batán S. A.		2,441.90	-	-	-	-	2,441.90
Agrícola Los Ranchos S. A.		66,435.70	-	-	-	-	66,435.70
Nuevo Rancho S. A. Nuransa		2,021.52	-	-	-	2,021.52	-
TOTAL	U.S.\$	16,449,514.48	129,193.86	233,605.52	211,200.00	13,294,618.46	3,306,495.40

(a) La cuenta por cobrar con Talum S. A., por U.S.\$ 1,836,977.42 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.

(b) Larisa Lotización La Ribera S. A. mantenía en sus libros contables otras cuentas por cobrar por U.S.\$ 4,178,033.02 y cuentas por pagar por U.S.\$ 3,154,398.42 a Capital Management Holding Corporation. Las partes decidieron mediante un acuerdo por escrito compensar los valores por cruce de cuentas, quedando un saldo a favor de Larisa Lotización La Ribera S. A. por U.S.\$ 1,169,815.04 y durante el año 2017 la cuenta por cobrar ha incrementado por préstamos por U.S.\$ 177,995.32.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

<u>POR PAGAR</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>
			<u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>PRÉSTA-</u> <u>MOS</u>	<u>FACTURA-</u> <u>CIÓN</u>	
Huindar S. A. (a)	U.S.\$	7,642,368.16	7,678,589.80	20,200.00	16,021.64	-
Inmobiliaria Rocafuerte C. A.		261,288.08	-	-	39,200.00	300,488.08
Industrias Asociadas						
Indusocia S. A. (b)		122,075.50	-	-	-	122,075.50
Proyectos Inmobiliarios						
Proinba S. A.		24,105.97	-	-	-	24,105.97
Fontespai S. A. (a)		4,242,613.28	4,242,613.28	-	-	-
Castelago S. A.		1,137,954.81	1,249,474.38	-	111,519.57	-
Industrias Corintacorp S. A. (b)		355,720.48	-	-	-	355,720.48
Industrias Socintriasa S. A. (b)		404,725.78	-	-	-	404,725.78
Empacadora Grupo Granmar						
Empagran S. A.		2,243.80	-	-	-	2,243.80
Skyvest EC Holding S. A. (c)		213,260.00	-	-	-	213,260.00
Compujasa		-	-	-	1,722.22	1,722.22
TOTAL	U.S.\$	14,406,355.86	13,170,677.46	20,200.00	168,463.43	1,424,341.83

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.

- (a) La cuenta por pagar Huindar S. A., por U.S.\$ 7,642,368.16 y Fontespai S. A. por U.S.\$ 4,242,613.28 corresponden a préstamos para ser utilizados como capital de trabajo para la operación de la entidad. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pagos, tasas de interés, garantías. Al 31 de diciembre de 2017 fueron canceladas a través de un convenio de sustitución de deuda.
- (b) 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 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 entidades como Industrias Copaninsa S. A. (2 solares), Industrias Socintriasa 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 Socintriasa S.A. por U.S.\$ 404,725.78 e Industrias Corintacorp S.A. por U.S.\$ 355,720.48 respectivamente.

- (c) 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, a continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Viviendas terminadas	U.S.\$	780,433.72	780,433.72
Materiales		918.23	397.50
TOTAL	U.S.\$	781,351.95	780,831.22

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

El saldo de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 17)	U.S.\$	3,925.18	489.16

El crédito tributario de retenciones de impuesto a la renta de años anteriores por U.S.\$ 489.16 y las retenciones que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 3,436.02 fueron compensados en la conciliación tributaria del año 2017.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

El saldo de las inversiones no corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Innocentumsa 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 Innocentumsa 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 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
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, a continuación

12. DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</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, a continuación

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
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)		164,797.46	124,978.08
Proveedores locales		28,207.00	189,855.73
TOTAL	U.S.\$	801,799.74	923,629.09

- (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 (veáse la nota 10) y el valor de U.S.\$ 203,550.00 como activos intangibles dentro de Otros Activos no corrientes (veáse la nota 11, literal "a").

- (b) Las otras cuentas por pagar incluyen U.S.\$ 53,317.84 que corresponde a convenios de pago del anticipo del impuesto a la renta de los meses de julio y septiembre 2017, así:
- Mediante la Resolución No.109012017RCBR162130 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 5 de octubre de 2017 se concede el convenio de facilidad de pago de 9 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio del 2017 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 38,768.15 al 31 de diciembre del 2017 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 24,878.93.
 - Mediante la Resolución No.109012017RCBR196066 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 7 de noviembre de 2017 se concede el convenio de facilidad de pago de 9 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de septiembre del 2017 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 38,768.15 al 31 de diciembre del 2017 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 28,438.91.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	144.63	868.15	841.93	118.41
Retenciones en la fuente del IVA		238.76	1,575.99	1,337.23	-
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 17)		-	77,536.30	77,536.30	-
Anticipo impuesto a la renta (a)		49,055.65	49,055.69	0.04	-
TOTAL	U.S.\$	49,439.04	129,036.13	79,715.50	118.41

(c) Mediante la resolución No.109012016RCBR088871 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 9 de septiembre de 2016 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio del 2016 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 36,216.48 al 31 de diciembre del 2016 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 23,022.80

Mediante la resolución No.109012016RCBR101260 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 14 de octubre del 2016 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de septiembre del 2015 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 36,216.48 al 31 de diciembre del 2016 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 26,032.85

Al 31 de diciembre de 2017 el financiamiento del anticipo del impuesto a la renta 2016 se encuentra cancelado.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A.

Notas a los Estados Financieros, a continuación

15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Reservación de clientes - Urbanización La Ribera de Batán (a)	U.S.\$	<u>985.86</u>	<u>101,528.82</u>

(a) Al 31 de de diciembre de 2017 el valor por U.S.\$ 101,528.82 fue cancelado. El valor por U.S.\$ 985.86 corresponde a intereses

16. CAPITAL SOCIAL

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

ACCIONISTAS	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCIÓN	VALOR U.S.\$
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, a continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	114,072.54	94,751.35
Más:			
Gastos no deducibles		14,575.67	168,314.94
Utilidad gravable		128,648.21	263,066.29
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta mínimo causado		28,302.61	57,874.58
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		78,025.47	79,185.93
Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo No. 210		489.17	-
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado		77,536.30	-
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)		77,536.30	79,185.93
Menos:			
Anticipo pagado		77,536.30	72,432.96
Crédito tributario de años anteriores		489.16	6,752.96
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		3,436.02	489.17
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	3,925.18	-489.16

Los estados financieros de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2017. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la entidad 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. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2017 los otros ingresos corresponden básicamente a intereses ganados por financiamiento de proyectos inmobiliarios por U.S.\$ 186,831.89 y a otros ingresos por U.S.\$ 684.38

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del informe de los auditores externos el 22 de marzo de 2018, 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.

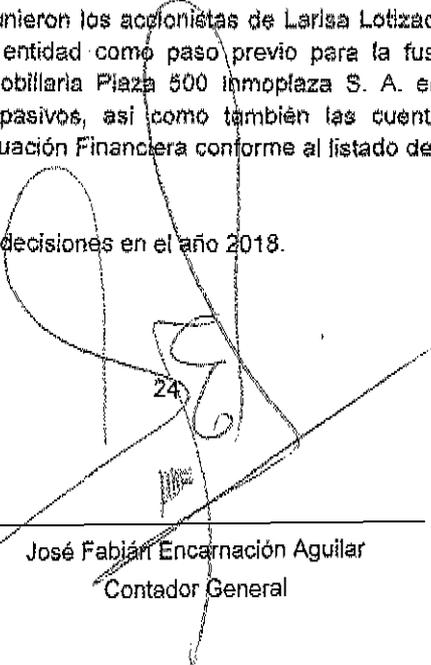
21. PROPIEDAD INTELECTUAL

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.

22. PROYECTO DE FUSIÓN

El 31 de julio de 2016 se reunieron los accionistas de Larisa Lotización La Ribera S. A. para resolver la disolución de la entidad como paso previo para la fusión por absorción de la sociedad por la entidad Inmobiliaria Plaza 500 Inmo Plaza S. A. en el que traspasarían la totalidad de sus activos y pasivos, así como también las cuentas del Neto Patrimonial reflejadas en el Estado de Situación Financiera conforme al listado de bienes cortados al 31 de julio de 2016.

La Administración va a tomar decisiones en el año 2018.


24

José Fabián Encarnación Aguilar
Contador General