

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A. 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha generado ingresos por actividades ordinarias, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A. continuará como empresa en marcha. Los Accionistas están evaluando la continuidad de la Compañía.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de

un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y las partes relacionadas representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Las partes relacionadas son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Inventarios

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.

d) Inversión en acciones

La inversión en acciones está registrada a su costo de adquisición y posteriormente la administración evalúa si existe deterioro en el valor en libros ajustándolo en el periodo que corresponde.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo, excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será hasta un 28%.

f) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	128,784	283,820
Otras cuentas por cobrar (1)	5,714	47,412
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	<u>(302)</u>	<u>(302)</u>
	<u>134,196</u>	<u>330,930</u>

- (1) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2019, se autorizó la baja cuentas por cobrar por US\$42,481 compuestos de la siguiente manera: i) Mapa Inc. por US\$22,214, ii) Felipe Estrada por US\$8,900, iii) Ernesto Robles por US\$7,727, iv) Copropietarios por US\$1,948 y v) Constructora Inmobiliaria CitiHomes por US\$1,692.

- (2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	0
Estimación del año	<u>(302)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018	<u>(302)</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	152,110	0
Otras cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>73,000</u>
	<u>152,110</u>	<u>73,000</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Talum S.A.	1,542,262	1,698,474
Capital Management Holding Corporation	1,509,200	1,498,837
Agrícola Los Ranchos S.A.	66,436	66,436
Elaky S.A. (1)	0	52,830
Agrícola Batán S.A.	<u>2,442</u>	<u>2,442</u>
	<u>3,120,340</u>	<u>3,319,019</u>

- (1) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de diciembre del 2019, se autorizó la baja de cuentas por cobrar a su relacionada Elaky S.A. por US\$52,830, ver Nota 13. OTROS INGRESOS, NETO.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inmobiliaria Rocafuerte C.A. Irca	300,488	300,488
Industria Socintriasa S.A.	289,902	404,726
Industrias Corintacorp S.A.	288,191	355,720
Skyvest EC Holding S.A.	0	213,260
Carlos Gallardo Estrada	73,348	86,837
Industrias Asociadas Indusocia S.A.	60,212	122,076
Proyectos Inmobiliario Proinba S.A.	24,106	24,106
Huindar S.A.	7,240	1,640
Empacadora Grupo Granmar Empagran S.A.	2,244	2,244
Compujasa S.A.	1,722	1,722
Digarda S.A.	600	0
Subzero S.A.	<u>99</u>	<u>99</u>
	<u>1,048,152</u>	<u>1,512,918</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

Skyvest EC Holding S.A.	<u>213,260</u>
	<u>213,260</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos otorgados	56,000	156,726
Préstamos recibidos	23,900	13,640
Intereses ganados	0	46,227

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los inventarios se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Viviendas terminadas (1)	780,434	780,434
Materiales	0	397
	<u>780,434</u>	<u>780,831</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a viviendas terminadas del proyecto urbanístico denominado La Ribera de Batán ubicado en el Km 8.5 vía La Puntilla, parroquia Tarifa, cantón Samborondón, provincia del Guayas.

9. INVERSIÓN EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la inversión en acciones se compone de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Innocentumsa S.A. (1)	99.93%	500,000	500,000
		<u>500,000</u>	<u>500,000</u>

(1) Ver Nota 10. CUENTAS POR PAGAR.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rufino Rafael Benavides Sellán (1)	500,000	500,000
Fairmore Holdings Inc. (2)	217,006	217,006
Gloria Quintero Gómez	103,736	103,736
Otras cuentas por pagar	8,639	27,583
Proveedores locales	23,804	26,539
	<u>853,185</u>	<u>874,864</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía adquirió 29,645 acciones por un valor de US\$500,000 de la compañía Innocentumsa S.A., el cedente de las acciones fue el señor Rufino Rafael Benavides Sellán, ver Nota 9. INVERSIÓN EN ACCIONES.

(2) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de cesión de créditos.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

Anticipos de clientes	21,512
	<u>21,512</u>

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y (pérdida) tributaria / utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias	(64,619)	12,573
Gastos no deducibles	981	3,552
(Pérdida) tributaria / utilidad gravable	<u>(63,638)</u>	<u>16,125</u>
Impuesto causado	0	3,548
Anticipo mínimo determinado	849	10,715

12. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 2,238,939 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal es de US\$682.

Reserva facultativa

Representa reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva facultativa es de US\$19.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital (1)	37,145	37,145
Resultados acumulados	<u>280,640</u>	<u>345,259</u>
	<u>317,785</u>	<u>382,404</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

13. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los otros ingresos, neto se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses	2,231	56,006
Regularización de saldos con relacionadas	56,393	0
Baja de saldos con relacionadas (1)	(52,830)	0
Otros	2,041	1,585
	<u>7,835</u>	<u>57,591</u>

- (1) Ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de cesión de créditos

Mediante contrato de cesión de créditos celebrado el 22 de octubre del 2007, la Compañía 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 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 la Compañía, la Cedente, US\$3,036,586, 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. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se han pagado US\$2,819,580, quedando un saldo por pagar de US\$217,006, el cual no genera intereses, ver Nota 10. CUENTAS POR PAGAR.

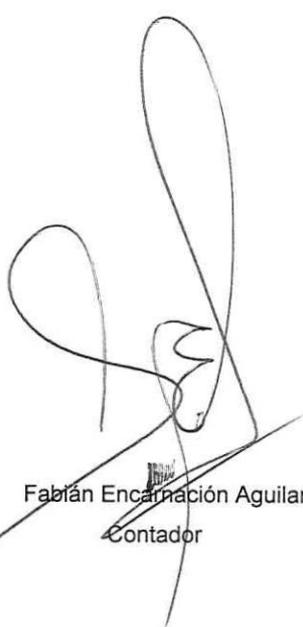
15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Septiembre 14, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.



Fabián Encarnación Aguilar
Contador