

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Inmobiliaria del Austro S.A. Austroinmo, (la Compañía) fue constituida el 30 de octubre de 1990, en la ciudad de Cuenca – Ecuador. Su actividad principal es la compra-venta de bienes muebles o inmuebles, construcciones o edificaciones, comisiones, representaciones, importaciones, exportaciones, mandato y otras actividades mercantiles similares.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, calle Mariscal Sucre y Antonio Borrero.

La Compañía mantiene inversiones en una asociadas donde ejerce el control, sin embargo no prepara estados financieros consolidados.

Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Bases de medición

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros requieren que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

Activos y pasivos financieros

Activos financieros: Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, préstamos, y anticipo a proveedores.

Las cuentas por cobrar son activos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable cuando la Compañía emite la factura por la venta de bienes y servicios, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Pasivos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

Determinación del valor razonable

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación en los estados financieros.

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

Efectivo

Incluyen los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras.

Inventarios

Hasta el año 2012 están ajustados al avalúo, posterior a esa fecha están valorados a su costo; y corresponden a inmuebles ubicados en la ciudad de Cuenca entregados en arriendo.

Activos fijos

Los activos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran la vida útil de los mismos se cargan al costo del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un elemento de propiedades son determinados comparando el precio de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados.

Inversiones en acciones

Representa acciones sobre el capital de otra compañía, que está registrada por el método del costo.

Capital social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Reconocimiento de Ingresos

Arrendos ganados: Los ingresos provenientes del arriendo de los inmuebles de propiedad de la Compañía son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Administración de construcciones y honorarios: Los ingresos por la administración de construcciones y honorarios de arquitectos son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012****Costos financieros**

El gasto por interés es reconocido usando el método del devengado, los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Impuesto a la renta

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2009	4,31%
2010	3,33%
2011	5,41%
2012	4,16%
2013	2,70%

4. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el efectivo está conformado como sigue:

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
Caja		100	109
Bancos	(a)	<u>9.358</u>	<u>35.859</u>
Total		<u>9.458</u>	<u>35.968</u>

(a) Corresponde a recursos mantenidos en cuenta corriente y de ahorros en el Banco del Austro S. A.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, representa certificados de inversión mantenido en las siguientes instituciones financieras.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
Banco del Austro S. A.		43.393	41.211
Financiera Unión del Sur S. A.		<u>92.548</u>	<u>88.815</u>
Total		<u>135.941</u>	<u>130.026</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están compuestas como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
Clientes relacionados	(nota 17)	407.374	727.737
Clientes varios		117.379	63.450
Provisión cuentas incobrables		<u>(2.489)</u>	<u>(2.489)</u>
Total clientes		522.264	788.698
Anticipos al personal		2.781	2.081
Otras cuentas por cobrar		<u>0</u>	<u>37</u>
Total		<u>525.045</u>	<u>790.816</u>

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están compuestas como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
Villas en venta	(a)	53.770	623.758
Lotes en venta	(b)	65.547	634.102
Proyecto en construcción	(c)	<u>100.593</u>	<u>275.083</u>
Total		<u>219.910</u>	<u>1.532.943</u>

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

Al 31 de diciembre de 2013, el ajuste de los inventarios realizados en los años 2011 y 2012 por concepto de avalúo fue reversado contra el patrimonio por USD 1.300.972.

- (a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde a una casa ubicada en la calle Argentina y Av. Unidad Nacional, en la ciudad de Cuenca; en esos años fue arrendada.
- (b) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde a un parqueadero ubicado en la Av. Unidad Nacional de la ciudad de Cuenca, dicho inmueble es arrendado al Banco del Austro S. A.
- (c) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde a 19 lotes de terreno ubicados en la ciudad de Cuenca (calles Puna, Posorja y Manabí), incluye también obras de infraestructura realizadas en años anteriores.

8. ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde al saldo de los intereses reconocidos anticipadamente por la obligación financiera mantenida con el Banco Central del Ecuador, durante los dos años el activo diferido tuvo el siguiente movimiento:

	2013	2012
	(US dólares)	
Saldo inicial	182.339	271.864
Reconocimiento del gasto anual	(41.562)	(89.525)
Ajuste por el reconocimiento inicial	(140.777)	0
Saldo final	0	182.339

9. ACTIVO FIJO

El detalle del activo fijo, y su movimiento anual, fue el siguiente:

	%	. . . 2013 . . .			Saldo al 31-dic-13
		Saldo al 31-dic-12	Adiciones	Ajustes	
Dep.		(US dólares)			
Edificios	5	958.046			958.046
Muebles y enseres	10	5.290			5.290
Equipo de oficina	10	311		(311)	0
Equipo de computación	33	1.174	2.286	311	3.771
Vehículo	20	16.074			16.074
Subtotal		980.895	2.286	0	983.181
Depreciación acumulada		(289.515)	(94.016)	(38.734)	(422.265)
Total		691.380	(91.730)	(38.734)	560.916

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

 2012		
	%	Saldos al	Saldos al
	Dep.	31-dic-11	31-dic-12
			(US dólares)
Edificios	5	958.046	958.046
Muebles y enseres	10	5.290	5.290
Equipo de oficina	10	311	311
Equipo de computación	33	1.174	1.174
Vehículo	20	<u>16.074</u>	<u>16.074</u>
Subtotal		980.895	980.895
Depreciación acumulada		<u>(247.068)</u>	<u>(289.515)</u>
Total		<u>733.827</u>	<u>691.380</u>

El inmueble ubicado en la ciudad de Manta fue entregado en hipoteca a favor del Banco Central del Ecuador para garantizar la obligación financiera (nota 13).

10. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde al 100% de participación accionaria sobre el capital social de la compañía "Comercial Herrera Pozo Cía. Ltda."; a la fecha de emisión de este informe la compañía relacionada mantiene el estatus de "Disuelta por inactividad", y reporta al 31 de diciembre de 2011 un patrimonio total de USD 703.672.

11. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los proveedores comerciales y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

		2013	2012
		(US dólares)	
Partes relacionadas	(nota 19)	349.108	523.561
Proveedores no relacionados		<u>22.189</u>	<u>54.516</u>
Total		<u>371.297</u>	<u>578.077</u>

12. BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los beneficios sociales están conformados como sigue:

	2013	2012
	(US dólares)	
Participación empleados	7.073	12.858
Beneficios sociales	1.494	2.730
Sueldos por pagar	<u>5.562</u>	<u>163</u>
Total	<u>14.129</u>	<u>15.751</u>

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012****13. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el pasivo financiero está convenido con el Banco Central del Ecuador; obligación hipotecaria contraída por la compra del edificio en la ciudad de Manta (subsuelo, planta baja, primer y segundo piso, del edificio Banco Los Andes); el crédito fue recibido en abril de 2006, con un año de gracia, a 15 años plazo y una tasa de interés anual del 7,26%, con pagos anuales.

Al 31 de diciembre de 2013 el reconocimiento de los intereses por anticipado registrado en el año 2011 fue regulado por USD 252.271, cuya contrapartida fue el activo diferido y el patrimonio.

14. CAPITAL SOCIAL Y RESERVASCapital social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 1.000, conformado por acciones ordinarias y nominativas USD 1,00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

15. ARRIENDOS GANADOS

Durante los años 2013 y 2012, los arriendos ganados fueron facturados a Banco del Austro S. A., por el arriendo operativo de los inmuebles que dispone la Compañía en las ciudades de Cuenca, Manta y Gualaceo.

16. VENTA DE CONSTRUCCIONES

Las ventas de construcciones durante los años 2013 y 2012, fue realizado a las siguientes clientes relacionados:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Banco del Austro S. A.	214.360	0
Esfel S. A.	85.112	64.359
Sanitarios Hypoo CO. S. A.	18.117	0
Cerámica Rialto S.A.	0	126.285
Italpisos S. A.	0	79.152
Cerámica Andina C. A.	0	32.085
Keramikos S. A.	0	29.678
Otros	<u>2.357</u>	<u>15.877</u>
Total	<u>319.946</u>	<u>347.436</u>

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012****17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Los gastos de administración durante los años 2013 y 2012, fueron causados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	108.872	118.386
Depreciaciones	94.016	42.447
Mantenimiento y reparaciones	29.319	14.006
Seguros	25.444	0
Impuestos municipales	19.677	29.472
Aporte al IESS	12.601	13.045
Costo de construcciones	10.537	427.717
Castigo de cuentas incobrables	10.000	0
Impuestos y comisiones	6.326	0
Servicios prestados	0	2.100
Otros gastos menores	<u>15.499</u>	<u>14.616</u>
Total	<u>332.291</u>	<u>661.789</u>

18. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía registró la provisión para el impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Utilidad del período	6.188	85.720
(-) Participación laboral	(929)	(12.858)
Subtotal	5.259	72.862
(+) partidas conciliatorias, netas	<u>0</u>	<u>3.408</u>
Base imponible para impuesto a la renta	5.259	76.270
Impuesto a la renta definitivo	<u>23.066</u>	<u>17.542</u>

19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2013 y 2012, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

	Tipo de relación	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Banco del Austro S. A.	Administración	51.478	262.102
Karnataka S. A.		161.667	163.420

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

Ing. Esteban Camacho		0	98.727
Sr. Juan Eljuri Antón		71.875	71.875
Industrias e Inversiones del Austro		34.102	34.102
Sra. Aida Bojorque		18.044	18.044
Indumot		15.229	15.229
La Taberna		9.894	9.894
Italpisos S. A.		9.405	9.405
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda.		8.415	8.415
Interborder		7.160	7.160
Sra. Olga Antón		4.672	4.672
Fábrica Hypoo-co S. A.		0	4.406
Autorusia		3.511	3.511
Edificio Manta		0	3.017
La Toscana		2.646	2.646
Quito Motors S. A.		2.048	2.048
Otros relacionados		<u>7.228</u>	<u>9.064</u>
Total	(nota 6)	<u>407.374</u>	<u>727.737</u>
Cuentas por pagar			
Banco del Austro S. A.	Administración	229.144	229.144
Italpisos S. A.		19.738	19.738
CIEL Cía. Ltda.		0	86.601
Ing. Gustavo Wazhima Zhunio		0	62.830
Servicios del Austro S. A.		57.442	57.442
Sr. Manuel Arce Campoverde		25.875	25.875
Cerámica Andina C. A.		0	12.000
Keramikos S. A.		0	7.188
Fábrica Hypoo-co S. A.		1.729	5.135
Eljuri Hatari S. A.		3.757	3.757
Cerámica Rialto S. A.		1.128	3.322
Neohyundai		3.258	3.258
Quito Motors S. A.		2.872	2.872
Otros relacionados		<u>4.165</u>	<u>4.399</u>
Total	(nota 11)	<u>349.108</u>	<u>523.561</u>
Ingresos			
Banco del Austro S. A.	Administración	358.360	370.355
Cerámica Rialto S. A.		0	126.285
Esfel S. A.		85.112	64.359
Fábrica Hypoo-co S. A.		18.117	0
Italpisos S. A.		0	79.152
Cerámica Andina C. A.		0	32.085
Keramikos S. A.		0	29.678
Mampula S. A.		0	<u>60.000</u>
Total		<u>461.589</u>	<u>761.914</u>

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía considera que no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, excepto lo revelado en la nota 13.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2013.

21. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 18 de septiembre de 2018 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 o que requieran ajustes o revelación.
