INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Inmobiliaria del Austro S. A. Austronimo, (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. AUSTROINMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

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 2015 Y 2014**

Efectivo

Incluyen los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras.

Inventarios

Desde el año 2013 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

Arriendos 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 2015 Y 2014****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:

Años	Inflación
2011	5,41%
2012	4,16%
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****4. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el efectivo está conformado como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		(US dólares)	
Caja		100	100
Bancos	(a)	(2.189)	(140)
Total		<u>(2.089)</u>	<u>(40)</u>

(a) Corresponde principalmente a sobregiros en el Banco del Austro S. A.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, representa certificados de inversión mantenido en las siguientes instituciones financieras.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		(US dólares)	
Banco del Austro S. A.		48.226	45.760
Financiera Unión del Sur S. A.		<u>99.721</u>	<u>96.068</u>
Total		<u>147.947</u>	<u>141.828</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, están compuestas como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		(US dólares)	
Clientes relacionados	(nota 18)	18.378	18.378
Clientes varios		98.213	98.433
Provisión cuentas incobrables		<u>(2.489)</u>	<u>(2.489)</u>
Total clientes		114.102	114.322
Anticipos al personal		<u>0</u>	<u>500</u>
Total		<u>114.102</u>	<u>114.822</u>

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, están compuestas como sigue:

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

		2015	2014
		[US dólares]	
Villas en venta	(a)	53.770	53.770
Lotes en venta	(b)	65.547	65.547
Proyecto en construcción	(c)	100.560	100.560
Total		<u>219.877</u>	<u>219.877</u>

(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. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, están compuestas como sigue:

	2015	2014
	[US dólares]	
Impuesto retenido	59.690	60.027
Impuesto a la renta	14.440	14.440
IVA crédito tributario	<u>12.790</u>	<u>16.103</u>
Total	<u>86.920</u>	<u>90.570</u>

9. ACTIVO FIJO

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

	. . . 2015 . . .		
	%	Saldos al	Saldos al
	Dep.	31-dic-14	31-dic-15
			(US dólares)
Edificios	5	958.046	958.046
Muebles y enseres	10	5.290	5.290
Equipo de computación	33	3.311	3.311
Vehículo	20	<u>16.074</u>	<u>16.074</u>
Subtotal		982.721	982.721
Depreciación acumulada		(481.874)	(517.397)
Total		<u>500.847</u>	<u>465.324</u>

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

	%	. . . 2014 . . .			Saldos al 31-dic-14
		Saldos al 31-dic-13	Adiciones	Ajustes	
	Dep.				
			(US dólares)		
Edificios	5	958.046			958.046
Muebles y enseres	10	5.290			5.290
Equipo de computación	33	3.771	714	(1.174)	3.311
Vehículo	20	<u>16.074</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>16.074</u>
Subtotal		983.181	714	(1.174)	982.721
Depreciación acumulada		(422.265)	(43.535)	(16.074)	(481.874)
Total		<u>560.916</u>	<u>(42.821)</u>	<u>(17.248)</u>	<u>500.847</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 2015 y 2014, 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".

11. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los proveedores comerciales y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

		2015	2014
		(US dólares)	
Partes relacionadas	(nota 18)	23.636	0
Proveedores no relacionados		<u>13.766</u>	<u>5.991</u>
Total		<u>37.402</u>	<u>5.991</u>

12. BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los beneficios sociales están conformados como sigue:

	2015	2014
	(US dólares)	
Participación empleados	2.132	1.950
Beneficios sociales	<u>0</u>	<u>1.845</u>
Total	<u>2.132</u>	<u>3.795</u>

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****13. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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.

14. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS**Capital social**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, los arriendos ganados fueron facturados principalmente a Banco del Austro S. A., por el arriendo operativo de los inmuebles que dispone la Compañía en las ciudades de Manta, Gualaceo, y Cuenca.

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2015 y 2014, fueron causados como sigue:

	2015	2014
	(US dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	99.963	92.694
Depreciaciones	35.523	43.535
Impuestos municipales	9.395	37.827
Aporte al IESS	10.517	9.084
Mantenimiento y reparaciones	4.237	5.414
Seguros	0	2.571
Servicios prestados	1.700	1.210
Indemnizaciones laborales	3.324	0
Otros gastos menores	<u>12.238</u>	<u>20.866</u>
Total	<u>176.897</u>	<u>213.201</u>

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****17. 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 2015 y 2014, de la siguiente manera:

	2015	2014
	(US dólares)	
Utilidad del período	1.210	13.102
(-) Participación laboral	(182)	(1.950)
Base imponible para impuesto a la renta	1.028	11.152
Impuesto a la renta definitivo	<u>7.786</u>	<u>10.045</u>

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2015 y 2014, 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	2015	2014
		(US dólares)	
Cuentas por cobrar			
Sra. Aida Bojorque		18.044	18.044
Autorusia		<u>334</u>	<u>334</u>
Total	(nota 6)	<u>18.378</u>	<u>18.378</u>
Cuentas por pagar			
Nampula S. A.	Administración	13.982	0
Mesaustro S. A.		8.000	0
Italpisos S. A.		<u>1.654</u>	<u>0</u>
Total	(nota 11)	<u>23.636</u>	<u>0</u>
Ingresos			
Banco del Austro S. A.	Administración	175.528	245.377
Arq. Pablo Vicuña		1.767	2.357
Predios e Inversiones poliar		7.451	0
Italpisos S. A.		<u>12.329</u>	<u>4.270</u>
Total		<u>197.075</u>	<u>252.004</u>

19. 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 2015, excepto lo revelado en la nota 13.

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO***NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014***

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 2015.

20. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2015 (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 2015 o que requieran ajustes o revelación.