

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

**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 2017 Y 2016**

---

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. AUSTROINMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

**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 2017 Y 2016****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>
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	- 0,20%

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****4. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo está conformado como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Caja		100	100
Bancos	(a)	<u>15.047</u>	<u>2.870</u>
Total		<u>15.147</u>	<u>2.970</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 2017 y 2016, representa certificados de inversión mantenidos en las siguientes instituciones financieras.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Banco del Austro S. A.		52.752	50.673
Financiera Unión del Sur S. A.		<u>107.414</u>	<u>103.496</u>
Total		<u>160.166</u>	<u>154.169</u>

**6. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, están compuestas como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Clientes relacionados	(nota 19)	6.404	18.378
Clientes varios		0	38.735
Provisión cuentas incobrables		<u>0</u>	<u>( 2.489 )</u>
Total clientes		6.404	54.624
Anticipos al personal y otros		<u>47</u>	<u>24</u>
Total		<u>6.451</u>	<u>54.648</u>

**7. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 2016, están compuestas como sigue:

		(US dólares)
Villas en venta	(a)	53.770
Lotes en venta	(b)	65.547
Proyecto en construcción	(c)	<u>91.015</u>
Total		<u>210.332</u>

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

- (a) Al 31 de diciembre de 2016, 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 2016, 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 2016, 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 2017 y 2016, están compuestas como sigue:

	2017	2016
	(US dólares)	
Impuesto retenido	93.302	79.375
IVA crédito tributario	2.094	2.920
Anticipo a proveedores	<u>0</u>	<u>122</u>
Total	<u>95.396</u>	<u>82.417</u>

**9. ACTIVO FIJO**

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

	. . . 2017 . . .				
	%	Saldos al	Transf. y	Ajuste por	Saldos al
	Dep.	31-dic-15	Adiciones	reavalúo	31-dic-16
		(US dólares)			
Terrenos		0	156.562	3.836.347	3.992.909
Edificios	5	958.046	53.770	497.637	1.509.453
Muebles y enseres	10	5.290			5.290
Equipo de computación	33	3.311			3.311
Vehículo	20	<u>14.941</u>			<u>14.941</u>
Subtotal		981.588	210.332	4.333.984	5.525.904
Depreciación acumulada		<u>(538.054)</u>	<u>(38.251)</u>		<u>(576.305)</u>
Total		<u>443.534</u>	<u>172.081</u>	<u>4.333.984</u>	<u>4.949.599</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registró el ajuste del avalúo practicado por perito calificado a los inmuebles de su propiedad, a esa misma fecha reclasificó al activo fijo los terrenos y edificios que hasta el 31 de diciembre de 2016 fueron considerados como inventarios.



**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTROINMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****13. PROVISIÓN PARA IUBILACIÓN PATRONAL**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa provisión realizada en el año 2016, el valor de la provisión fue determinado por la Administración de la Compañía.

**14. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

**Superávit por valuación de inmuebles**

Registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos y edificios, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto.

Incluye también el ajuste al VPP de la inversión en acciones que mantiene en la compañía relacionada "Comercial Herrera Pozo Cia. Ltda."

**16. ARRIENDOS GANADOS**

Durante los años 2017 y 2016, 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.

**17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Los gastos de administración durante los años 2017 y 2016, fueron causados como sigue:

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	110.235	117.007
Castigo de clientes varios	0	78.127
Depreciaciones	38.250	38.997
Provisión jubilación patronal	0	20.212
Aporte al IESS	11.758	9.826
Gastos no deducibles	0	7.885
Impuestos municipales	20.767	4.648
Mantenimiento y reparaciones	2.975	2.580
Servicios prestados	0	420
Otros gastos menores	<u>9.490</u>	<u>17.985</u>
Total	<u>193.475</u>	<u>297.687</u>

**18. IMPUESTO A LA RENTA**

La Compañía registró la provisión para el impuesto a la renta anual por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Utilidad del período	26.659	16.031
(-) Participación laboral	<u>( 3.999 )</u>	<u>( 2.405 )</u>
Base imponible para impuesto a la renta	22.660	13.626
Impuesto a la renta definitivo	<u>5.212</u>	<u>6.075</u>

**19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante los años 2017 y 2016, 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Sra. Aida Bojorque	0	18.044
Itaipisos S. A.	6.281	0
Banco del Austro S. A.	123	0
Autorusia	<u>0</u>	<u>334</u>
Total	(nota 6) <u>6.404</u>	<u>18.378</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Nampula S. A.	28.617	0
Banco del Austro S. A.	67.123	0
Limpiaustro	3.094	0
Itaipisos S. A.	<u>0</u>	<u>29.047</u>
Total	(nota 11) <u>98.834</u>	<u>29.047</u>

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTROINMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

<u>Ingresos</u>		
Banco del Austro S. A.	203.835	252.594
Italpisos S. A.	34.642	0
Arq. Pablo Vicuña	<u>2.169</u>	<u>2.357</u>
Total	<u>240.646</u>	<u>254.951</u>

**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 2016, excepto lo revelado en la nota 14.

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 2017.

**21. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Entre el 31 de diciembre de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 28 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 2017 o que requieran ajustes o revelación.