

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

---

**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 asociada 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).

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma.

**Bases de preparación**

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico; el costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

**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).

**Uso de estimaciones y juicios**

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 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 que 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.

**Deterioro de valor de activos financieros:** Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

**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 para propósitos de valoración y

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****10. INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el estatus de "Disuelta por inactividad".

**11. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los proveedores comerciales y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
Partes relacionadas	(nota 19)	117.944	98.834
Proveedores no relacionados		<u>1.222</u>	<u>4.654</u>
Total		<u>119.166</u>	<u>103.488</u>

**12. BENEFICIOS SOCIALES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los beneficios sociales están conformados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Participación empleados	12.754	3.999
Beneficios sociales	<u>1.916</u>	<u>1.316</u>
Total	<u>14.670</u>	<u>5.315</u>

El movimiento de los beneficios sociales corrientes durante el año 2018 fue como sigue:

	(US dólares)
Saldo inicial, 1 de enero	1.316
Provisiones	14.306
Pagos	<u>(13.706)</u>
Saldo final, diciembre 31	<u>1.916</u>

**13. PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO**

La provisión para jubilación patronal y desahucio para el ejercicio 2018, fueron registradas en base a estudio actuarial calculado por perito independiente debidamente calificado, de acuerdo al método actuarial de costo de crédito unitario proyectado; considerando una tasa de descuento del 8,21% anual, tasa que corresponda al rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad del mercado local, los cálculos individuales se realizaron utilizando la información demográfica de 6 personas, la tasa de incremento de sueldo es del 3,91%. El movimiento de estas cuentas, durante el año 2018, fue como sigue

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	Jubilación Patronal	Desahucio (US dólares)	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	20.212	0	20.212
Reversión por trabajadores retirados	( 3.195 )		( 3.195 )
Costo laboral		2.706	2.706
Pagos	(10.337)	—	(10.337)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>6.680</u>	<u>2.706</u>	<u>9.386</u>

**14. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, el capital social suscrito y pagado de La Compañía es de USD 1.000 conformado por acciones ordinarias y nominativas de 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 Cía. Ltda."

**16. ARRIENDOS GANADOS**

Durante los años 2018 y 2017, 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, Gualaquero, y Cuenca.

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Los gastos de administración durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	79.340	110.235
Depreciaciones	75.473	38.250
Aporte al IESS	7.912	11.758
Gasto desahucio	2.706	0
Impuestos municipales	20.833	20.767
Mantenimiento y reparaciones	3.434	2.975
Indemnizaciones laborales	19.112	0
Impuesto y Comisiones Bancarias	5.263	0
Otros gastos menores	<u>22.356</u>	<u>9.490</u>
Total	<u>236.429</u>	<u>193.475</u>

**18. IMPUESTO A LA RENTA**

La Compañía registró la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Utilidad del período	57.993	26.659
(-) Participación de empleados	( 8.699 )	( 3.999 )
(+) Partidas conciliatorias, netas	<u>59.067</u>	<u>0</u>
Base imponible para impuesto a la renta	108.361	22.660
Impuesto a la renta	<u>23.840</u>	<u>4.985</u>
Anticipo impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>0</u>
Crédito tributario años anteriores	<u>48.737</u>	<u>47.121</u>
Retenciones año actual	<u>20.328</u>	<u>16.925</u>

**19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante los años 2018 y 2017, 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>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Itaipos S. A.	0	6.281
Banco del Austro S. A.	<u>123</u>	<u>123</u>
Total	(nota 6) <u>123</u>	<u>6.404</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Nampula S. A.	28.617	28.617
Banco del Austro S. A.	86.233	67.123
Limpiaustro	<u>3.094</u>	<u>3.094</u>
Total	(nota 11) <u>117.944</u>	<u>98.834</u>

**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTRONIMO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

<u>Ingresos</u>		
Banco del Austro S. A.	312.490	203.835
Italpiso S. A.	0	34.642
Arq. Pablo Vicuña	<u>1.191</u>	<u>2.169</u>
Total	<u>313.681</u>	<u>240.646</u>

**20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES**

La Administración de la Compañía considera que excepto por los contratos de crédito que amparan las obligaciones financieras indicadas en la nota 14, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2018.

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 2018.

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

Entre el 31 de diciembre de 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 22 de febrero de 2019 (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 2018 o que requieran ajustes o revelación.