

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Identificación de la Entidad

Avalúos Inmobiliaria Y Construcciones Avalinco Cía. Ltda. .es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, constituida según escritura pública del 8 de septiembre de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 1 de febrero de 2007

El objeto social es realizar avalúo de bienes muebles e inmuebles, maquinaria, equipos, mercaderías.

La dirección registrada de la Compañía es en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha - en la Capitán Chiriboga N47C y Jorge Aníbal.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES emitida por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Bajo el criterio de la Administración, los estados financieros de la Compañía serán aprobados por la Junta General de Socios sin observaciones.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009. Al mismo tiempo el IASB señaló su plan de llevar a cabo una revisión integral inicial de la NIIF para las PYMES para evaluar la experiencia de los dos primeros años que las entidades habrían tenido al implementarla y para considerar si existe la necesidad de introducir modificaciones. El IASB comenzó su revisión integral inicial en 2012.

En el año 2015, el IASB publica las modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES. Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda de Presentación y Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda presentación y funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La Compañía ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (c)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (d)	-	Provisiones y contingencias
Nota 4 (e)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

Reconocimiento y Medición

Los instrumentos financieros descritos dentro del alcance de la sección 11 la NIIF para las PYMES son los siguientes: efectivo; un instrumento de deuda como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o pagar, un compromiso de recibir un préstamo; una inversión en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes u ordinarias sin opción de venta.

La Compañía mide inicialmente sus activos y pasivos financieros al precio de la transacción, lo cual incluye los costos de transacción. La Compañía no posee instrumentos financieros que se midan posteriormente al valor razonable con cambios en resultados ni tampoco acuerdos que constituyan una transacción de financiación en las que los pagos se aplacen más allá de los términos comerciales normales.

Al final del período que se informa la Compañía mide sus instrumentos financieros básicos al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, excepto para aquellos instrumentos de deuda clasificados como activos o pasivos corrientes, los cuales se miden al importe no descontado del efectivo o contraprestación que se espera pagar o recibir.

La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros activos financieros por Efectivos y equivalentes de efectivo y Cuentas por cobrar y; pasivos financieros por Cuentas y documentos por pagar, Cuentas por pagar partes relacionadas.

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Baja en Cuentas de un Activo Financiero

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Expiren o se liquiden los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Compañía haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Baja en Cuentas de un Pasivo Financiero

Los pasivos financieros son dados de baja cuando:

- La obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado.
- Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

b) Muebles y equipos

Reconocimiento y Medición

Los elementos de Muebles y equipos se miden al costo, neto de depreciación acumulada y / o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. Los Muebles y equipos se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Cuando partes significativas de una partida de Muebles y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas en la enajenación de un elemento de Muebles y equipos se determinan mediante la comparación de los ingresos por la enajenación con el importe en

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

libros de Muebles y equipos, y son reconocidas netas en ganancias o pérdidas en ventas de activos no corrientes en el estado de resultados integral.

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina a los Muebles y equipos son reconocidos en resultados integral cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación de los elementos de Muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de Muebles y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Entidad en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes

Clase de Activo	Vidas útiles estimadas en años
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

c) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

La Compañía considera que no existe pérdida por deterioro de sus cuentas por cobrar y por tanto no ha reconocido estimación alguna por este concepto.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo activos por impuesto diferido, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

d) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Compañía constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

e) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporarias entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

El pasivo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias imponibles, excepto:

- Cuando el pasivo por impuestos diferido surge del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta al resultado contable ni al resultado tributario.
- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con intereses en negocios conjuntos, cuando pueda ser controlado el momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias deducibles, los traspasos de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias deducibles, y el traspaso de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados puedan revertirse y que las utilidades tributarias futuras permitan recuperar los activos por impuestos diferidos, excepto:

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Cuando el activo por impuestos diferido sobre la diferencia temporaria deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea combinaciones de negocios y que en el momento de la transacción no afecte a la utilidad contable ni a la utilidad tributaria.
- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con negocios conjuntos; los activos por impuestos diferidos son reconocidos únicamente en la medida en que sea probable que dichas diferencias temporarias sean revertidas en un futuro previsible y que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de los activos por impuestos diferidos.

El activo por impuestos diferido no reconocidos es revaluado en cada fecha de balance y son reconocidos en la medida en que sea probable que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de dichos activos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se valoran con las tasas impositivas vigentes para cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en los tipos que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance.

El impuesto a la renta diferido sobre partidas reconocidas directamente en patrimonio se reconoce también en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

f) Crédito tributario de IVA

Como política de la Entidad y atendiendo a lo establecido por el Servicio de Rentas Internas, el IVA pagado por la compra de bienes y prestación de servicios se registra de la siguiente manera:

- Como parte del gasto si la adquisición no se destina directamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados.
- Como crédito tributario si la adquisición se destina directamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados.
- Como parte del costo si la adquisición corresponde a componentes de Muebles y equipos.

g) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente,

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos por ventas de servicios se reconocen cuando se presta el servicio.

h) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen las cuentas por pagar y obligaciones financieras. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía. La Compañía posee también cuentas por cobrar compuestas de: comerciales y otras cuentas por cobrar y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La Compañía, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
<u>Corriente</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.763	1.292
Cuentas por cobrar comerciales	8.132	6.020
Partes Relacionadas	7.942	9.942
Estimación de deterioro	(5.796)	(3.630)
Total	14.041	13.624
<u>No Corriente</u>		
Otras cuentas por cobrar	1.000	1.000
Total	1.000	1.000

Riesgo de Crédito relacionado con Cuentas por Cobrar

El resumen de antigüedad de las cuentas por cobrar se muestra a continuación:

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Vigentes no deteriorados	589	220
Créditos vencidos:		
Hasta 30 Días	998	293
Hasta 60 Días	207	85
Hasta 90 Días	-	-
Hasta 180 Días	384	1,975
Hasta 360 Días	185	-
Más de 1 año	5,769	3,448
Total	8,132	6,020

El siguiente es el movimiento de la estimación por deterioro:

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Saldo inicial	3,630	5,001
Deterioro estimado del año	2,166	3,630
Total	8,132	6,020

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US\$3.763 al 31 de diciembre de 2018 (US\$1.292 al 31 de diciembre de 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en caja y bancos son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras, cuyas calificaciones de riesgo se presenta como sigue.

Banco	Calificación de Riesgo	Calificación de Riesgo
Banco Capital S.A.	E	PCR Pacific S.A.
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	Class International Rating
Banco General Rumiñahui S.A.	AAA-	PCR Pacific S.A.

c) Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Gerencia para administrar la liquidez

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos cada 30 días en los que se incluyen los niveles de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar a clientes y las salidas de efectivo esperadas para cuentas por pagar.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Plazo indefinido	2.822	2.822
Vigentes por vencer:		
Hasta 90 días	3.500	4.595
Saldo final	6.322	7.417

A continuación se muestra el ratio del índice de liquidez:

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Activo corriente	29.760	23.754
Pasivo corriente	17.313	11.083
Índice de liquidez	1,72	2,14

d) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene, así como también los precios de los productos que comercializa la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

e) Administración de Capital

El objetivo de la Compañía respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Total patrimonio	13.447	13.802
Total activo	30.760	24.885
Ratio de patrimonio sobre activos	0,44	0,55

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US\$3.763 al 31 de diciembre de 2018 (US\$1.292 al 31 de diciembre de 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en caja y bancos son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras, que están calificadas con AAA-, según agencias calificadoras registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

8. Cuentas y documentos por pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 :

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Cuentas por cobrar comerciales	8.132	6.020
Estimación de deterioro	(5.796)	(3.630)
Ratio de patrimonio sobre activos	2.336	2.390

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionada con las cuentas por pagar y obligaciones financieras se revela en la Nota 6 (c).

9. Impuestos

Impuestos corrientes

La composición del saldo de los impuestos corrientes en el activo y pasivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de la Compañía es como sigue:

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Activo		
Impuesto a la Renta	877	267
Crédito tributario IVA	304	5.570
Retenciones en la Fuente de IVA	4.692	-
	5.873	5.837
	5.873	5.837
	-	-
Pasivo:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	566	43
Retenciones en la Fuente de IVA	780	60
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	1.054	913
	2.400	1.016

Gasto por Impuesto Sobre la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta se detalla a continuación:

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Corriente	(1.054)	(913)
	(1.054)	(913)

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa aplicable es el 22%. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% en el 2018 y 2017 a la entidad antes de impuesto a la renta:

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Utilidad antes del impuesto a la renta	699	1.478
Más (menos):		
Gastos no deducibles	4.095	2.670
Base imponible	4.794	4.148
Impuesto a la renta causado	1.054	913

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Impuesto a la Renta Corriente

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta corriente en el año que terminó al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Activo:		
Saldo por pagar al inicio del año	267	917
Anticipo de impuesto a la renta	190	-
Retenciones del año	687	267
Compensación con impuesto causado	(267)	(917)
Saldo al final del año	877	267
Pasivo:		
Saldo por pagar al inicio del año	913	1.439
Pago impuesto año anterior	(646)	(522)
Impuesto a la renta estimado	1.054	913
Compensación con anticipo pagado	(267)	(917)
Saldo al final del año	1.054	913

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas.

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Para el año 2018 y 2017, la Compañía no está obligada a efectuar el estudio de precios de transferencia, debido a que el monto de las transacciones anuales con partes relacionadas es menor al mínimo requerido por las disposiciones legales, por lo que la Administración considera que no está requerida a presentar el Informe de Precios de Transferencia.

El 29 de diciembre de 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- **Reglamento a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera**

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero de 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

- **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal**

El 21 de agosto de 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
 - ii. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - iii. Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
 - iv. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la Renta

Ingresos

- v. Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- vi. Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.*
- vii. Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- viii. Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- ix. Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.
- xi. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Utilidad en la Enajenación de Acciones

- xii. Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- xiii. Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- xiv. Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- xv. Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- xvi. El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- xvii. Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- xviii. Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

- xix. Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- xx. Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- xxi. Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- xxii. Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo a Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016

- xxiii. Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

10. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social de la compañía consiste en 400 acciones ordinarias de un dólar de valor nominal unitario.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los Socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidaciones de impuestos.

11. Partes Relacionadas

Saldos con Partes Relacionadas:

El detalle de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Activo		
Coronel Sanchez Raul Alberto	3.509	4.509
Chavez Muñoz Jorge Guillermo	4.433	5.433
	7.942	9.942
Pasivo		
Guarderas Rojas Francisco Javier	2.822	2.822
	2.822	2.822

Durante los años 2018 y 2017 la Compañía no ha celebrado transacciones con sus partes relacionadas.

12. Ingresos por Actividades Ordinarias

Un resumen de los ingresos obtenidos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Concepto	2018	2017 (No Auditado)
Servicios de Avalúos	28.638	24.137
Otros	308	1.823
Devoluciones	(2.186)	-
	26.760	25.960

13. Costos y Gastos Administrativos y Gastos de Ventas

La composición de los gastos administrativos de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Avalúos Inmobiliaria y Construcciones Avalinco Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

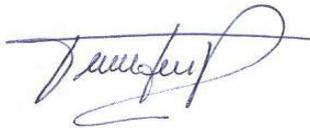
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Concepto	2018			2017 (No Auditado)		
	Costos	Gastos administrativos y de Ventas	Total	Costos	Gastos administrativos y de Ventas	Total
Servios Prestado	2.794	-	2.794	-	-	-
Arrendamiento operativo	-	5.920	5.920	-	6.333	6.333
Deterioro de Activos Financieros	-	2.165	2.165	-	6.802	6.802
Gestion	-	-	-	-	2.857	2.857
Honorarios	-	10.829	10.829	-	13.414	13.414
Impuestos, contribuciones, otros	-	378	378	-	784	784
Mantenimiento, suministros y limpieza	-	815	815	-	961	961
Otros gastos	-	2.687	2.687	-	2.291	2.291
Servicios Basicos	-	303	303	-	925	925
Transporte	-	-	-	-	100	100
Depreciación	-	131	131	-	-	-
	2.794	23.228	26.022	-	34.467	34.467

14. Hechos ocurridos después del Período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta el 15 de abril de 2019, fecha de autorización para la publicación de estos estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

Atentamente;



Ing. Teresa Santamaría

RUC. 0401282900001

CONTADORA