

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS**

<b>CONTENIDO</b>	<b>SIGNIFICADO</b>
La Compañía	OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IASC	Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al valor agregado
IRF	Impuesto retenido en la fuente
IR	Impuesto a la renta
Nº	Número
NCI	Normas de control interno
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
RO	Registro oficial
SRI	Servicio de Rentas Internas
UAFE	Unidad de Análisis Financiero Económico
USD	Dólares de los Estados Unidos de América

**ÍNDICE**

<b>CONTENIDO</b>	<b>Página</b>
Siglas y abreviaturas utilizadas	
<b>INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE</b>	
Dictamen profesional de los Auditores Independientes	3
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados	7
Estados de cambios en el patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	11 en adelante



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
Cuenca, 07 de Octubre de 2019

A la Junta General de Accionistas de:  
**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.**  
**INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Opinión modificada con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2018, que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, a excepción de los efectos de la situación descrita en la sección de Fundamento de la Opinión Modificada con Salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.** Al 31 de Diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías

**Fundamento de la opinión modificada con salvedades**

No hemos podido confirmar los saldos presentados en los estados financieros en las cuentas:  
"1.1.02.05.01 Documentos y cuentas por cobrar" por el valor de USD 238.104;  
"2.1.03.01.02 Otras cuentas por pagar" por el valor de USD 41.305;  
"3.2.01 Aportes de socios o accionistas" por el valor de USD 19.540

No hemos podido confirmar la razonabilidad de la cuenta:  
"3.5.04.01 Otros superavit por revaluación" por el valor de USD 930.472

No hemos podido verificar el adecuado procedimiento de la aplicación de transición a NIIF para PYMES, que La Compañía debió realizar en años anteriores.

La Compañía no identifica a sus partes relacionadas, en consecuencia tampoco informa en las notas las transacciones realizadas con sus relacionados durante el período.

Si existieran variaciones en los saldos indicados, podrían afectar los resultados del ejercicio.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Considerando que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.



## **Independencia**

Somos independientes de La Compañía de acuerdo con el código de ética y de conformidad con lo requerido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011.

## **Responsabilidad de la Administración de La Compañía por los estados financieros**

La administración de La Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES y de los controles internos que considere relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados de la contabilidad. A menos que la administración tenga la intención de liquidar a La Compañía o de cesar sus operaciones.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera de La Compañía.

## **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, sí, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de La Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base



contable de supuesto de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que La Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las notas a éstos, que representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de La Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

## Enfasis

El período 2018, es el primer año que La Compañía **OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.** tiene la obligación de someter a auditoría externa, sus estados financieros. Al estar clasificada como sociedad de interés público, según La Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008, emitida el 27 de febrero del 2018.

La Compañía hasta la fecha de emisión del presente informe, según información tomada del portal web de La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se encuentra en *"LIQUIDAC. DE PLENO DERECHO INSC. RM"*.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de La Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2018, se emite por separado en el informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Según lo establece la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el mes de Julio de 2019.

A la fecha de emisión del presente informe, La Compañía se encuentra en proceso de preparación de los anexos indicados.

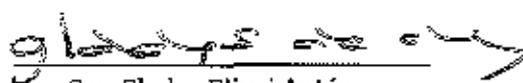
*Nexoauditores Nexaudit Cía. Ltda.*

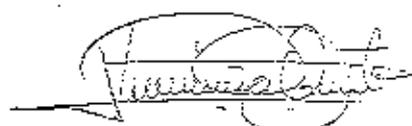
SC.- RNAE N° 942

Ing Com. Saúl Vázquez León, MCF  
SOCIO  
Registro Nacional No.28990

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Notas	2018
<b>Activo</b>		
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2	16.037
Activos financieros	3	238.104
Activos por impuestos corrientes	4	8.921
<b>Activos no corrientes</b>		
Propiedad, planta y equipo	5	942.793
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.205.856</b>
<b>Pasivo</b>		
<b>Pasivo corriente</b>		
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	6	41.305
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>41.305</b>
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	7	1.000
Aportes de socios o accionistas para futura capitalización		19.540
Reservas		119.323
Otros resultados integrales	8	930.472
Resultados del ejercicio		94.215
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.164.550</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.205.856</b>

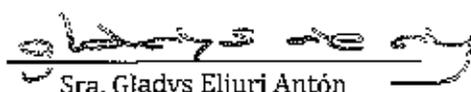
  
Sra. Gladys Eljuri Antón  
GERENTE

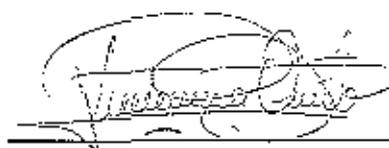
  
CPA. Verónica Quito Izquierdo  
CONTADORA

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<b>Notas</b>	<b>2018</b>
Prestación de servicios		99.000
<b>Utilidad bruta en ventas</b>		<b>99.000</b>
Gastos de venta	9	(4.780)
Gastos financieros		(5)
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>94.215</b>

  
Sra. Gladys Eljuri Antón  
GERENTE

  
CPA. Verónica Quito Izquierdo  
CONTADORA

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Capital	Aporte a fut. capitalizc.	Res. Facultativa	Superávit por revaluac.	Ganancias acum.	Pérdidas acum.	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo inicial al 31 Diciembre 2017	1.000	19.540			106.176	(10.151)	31.065	147.629
Corrección de errores					(7.766)			(7.766)
Reserva por valuación PPE				930.472				930.472
Utilidad integral total del ejercicio							94.215	94.215
<b>Saldo final 31 Diciembre 2018</b>	<b>1.000</b>	<b>19.540</b>	<b>119.323</b>	<b>930.472</b>	<b>94.215</b>	<b>94.215</b>	<b>94.215</b>	<b>1.164.550</b>

*Gladys Eljuri Antón*

Sra. Gladys Eljuri Antón  
**GERENTE**

*Verónica Quito Izquierdo*

CPA, Verónica Quito Izquierdo  
**CONTADORA**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

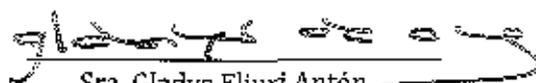
**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

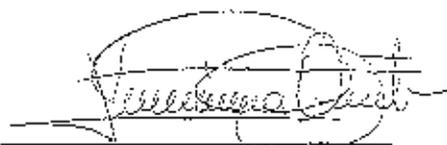
	<b>2018</b>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>(17.482)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(17.482)</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>2.340</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.340
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>(19.816)</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(12.050)
Otros pagos por actividades de operación	(7.766)
<b>Intereses pagados</b>	<b>(5)</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(17.482)</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>33.518</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>16.037</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO  
CONCILIACION DEL RESULTADO CON PARTIDAS QUE NO CONSTITUYEN FLUJO DE  
EFECTIVO.**

	<b>2018</b>
<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>94.215</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>1.369</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1.369
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(113.066)</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(96.660)
(Incremento) disminución en otros activos	(6.041)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(2.598)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(7.766)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(17.482)</b>

  
Sra. Gladys Eljuri Antón  
**GERENTE**

  
CPA. Verónica Quito Izquierdo  
**CONTADORA**

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****1. INFORMACIÓN GENERAL**

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.-** Mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil se constituye La Compañía, según resolución de la Superintendencia de Compañías N° 6932 con fecha 24 de Julio de 2001, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Agosto de 2001.

Según resolución de la Superintendencia de Compañías con fecha 18 de Julio de 2016, N° 4089, La Compañía es declarada en Inactividad. Posterior a este hecho, según resolución N° 2890 con fecha 02 de Agosto de 2017, se deja sin efecto la inactividad antes mencionada.

A la presente fecha de elaboración del presente informe, según información del portal web de La Superintendencia de Compañías, según resolución N° 6340, con fecha 06 de Agosto de 2019, La Compañía es declarada en "LIQUIDAC. DE PLENO DERECHO INSC. RM", evento que se inscribe en el Registro Mercantil el 14 de Agosto de 2019.

La actividad de la Compañía es: la importación, comercialización, distribución, compraventa, consignación, trueque y arrendamiento de todo tipo de automotores, bienes inmuebles, etc. Actividades inmobiliarias. Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

El domicilio legal de La Compañía está ubicado en la ciudad de Guayaquil, en la Avenida Nueve de Octubre N° 421 y Chile.

**1.1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS**

Resumen de las principales políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de los estados financieros se resumen a continuación:

**Bases de preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con:

- NIIF para PYMES, los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.
- La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos, la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.
- En las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad están los supuestos y estimados como el deterioro de cartera, vida útil de PPE y estimación de Jubilación y

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

Desahucio.

**Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2018 han sido emitidos de manera preliminar con la autorización de la Gerencia de La Compañía, para posteriormente ser puestos a consideración de la Junta General, para su aprobación definitiva.

**Importancia relativa y materialidad**

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable. Los requerimientos de reconocimiento y medición conforme a las NIIF se aplican si su efecto es significativo para los estados financieros.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda.

**Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación.
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

Los activos no mencionados en el listado anterior se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

**Moneda Funcional**

La moneda funcional de La Compañía, es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****Cambios en el poder adquisitivo de la moneda**

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios correspondiente al conjunto de artículos (bienes y servicios) de consumo, adquiridos por los hogares del área urbana del país. Su proceso de construcción prioriza fines de seguimiento macroeconómico y no microeconómicos de bienestar. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, determinó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<b>Años</b>	<b>Inflación</b>
2016	1,12%
2017	(0,20%)
2018	0,27%

**Partes relacionadas**

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Se considerarán partes relacionadas, entre otros casos los siguientes:

- La sociedad matriz y sus sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes.
- Las sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes, entre sí.
- Las partes en las que una misma persona natural o sociedad, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de tales partes.
- Las partes en las que las decisiones sean tomadas por órganos directivos integrados en su mayoría por los mismos miembros.
- Las partes, en las que un mismo grupo de miembros, socios o accionistas, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de éstas.
- Los miembros de los órganos directivos de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Los administradores y comisarios de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los directivos; administradores; o comisarios de la sociedad.
- Una persona natural o sociedad y los fideicomisos en los que tenga derechos.

**1.2. NOTAS ESPECÍFICAS QUE SUSTENTAN LAS CUENTAS CONTABLES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.****Efectivo y equivalentes de efectivo**

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**Activos financieros**

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad.

**Servicios y otros pagos anticipados**

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a trabajadores y proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado y que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

**Activos por impuestos corrientes**

Corresponde a todos los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como las retenciones que le han efectuado por concepto de impuesto a la renta y anticipos pagados del año que se declara, contemplados en la normativa legal que La Compañía recuperará en el corto plazo.

**Impuesto a la renta**

Se determina de la utilidad gravable (tributaria) la cual difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de La Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**Propiedades, planta y equipo**

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos.

- **Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas se miden inicialmente por su costo de adquisición.
- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.-** Después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.
- **Método de depreciación y vidas útiles.-** El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles, tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no son objeto de depreciación.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil en años	Deprec. %
Edificios	20	5

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipo.

**Revaluación.-** Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa. Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del período en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del período.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del período. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

**Pasivos financieros a corto plazo****Cuentas y documentos por pagar**

Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, registradas a su valor nominal.

**Pasivo a largo plazo.-** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**Provisiones.-** Debe reconocerse una provisión cuando se den las siguientes condiciones:

- (a) La entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- (b) es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- (c) puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

De no cumplirse las tres condiciones indicadas, la entidad no reconoce la provisión.

**Capital suscrito o asignado**

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones, valor que se encuentra registrado en el Registro Mercantil.

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****Reserva Facultativa**

La ley faculta o permite que de las utilidades líquidas del ejercicio la empresa destine un % para formar la reserva especial o facultativa. La Junta General decide el valor y el fin específico de este fondo.

**Reconocimiento de ingresos**

La entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma sólo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará sólo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

**Costos y gastos**

Son registrados por el método del devengado, conforme se dan los hechos económicos independientes de su pago. Incluye tanto gastos como pérdidas que surgen de la actividad ordinaria de la entidad.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. En definitiva, esto significa que tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos en los pasivos o decrementos en los activos

**Impuesto a la renta.-** La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para el año 2018, para sociedades y en caso en el que este impuesto sea menor al anticipo determinado, este último se convierte en impuesto definitivo.

**1.3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

- **La revalorización de activos fijos.-** Es una práctica contable que permite incrementar el valor en libros de los activos fijos a valores de mercado. Las Normas Internacionales Información Financiera (NIIF) requieren que los activos fijos se registren al costo, pero permiten dos modelos para la contabilidad de los activos fijos, lo cuales son: el modelo del costo y el modelo de revaluación.

**1.4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

**Factores de riesgos financieros.-** La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, de liquidez y de operación. Estos riesgos son evaluados en términos de probabilidades de ocurrencia e impacto para ser mitigados con mecanismos de acuerdo a su naturaleza.

- **Riesgos de mercado nacional.-** Los principales riesgos a los que está expuesta La Compañía en el mercado, son la reducción de demanda y exposición a las variaciones de precio.
- **Riesgo de liquidez.-** las principales fuentes de liquidez de la compañía, son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales y préstamos bancarios. Para administrar la liquidez de corto plazo, la compañía utiliza flujos los cuales son ajustados y monitoreados constantemente por la Administración.
- **Riesgo de capital.-** El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes.
- **Riesgo de tasa de interés.-** Existe una baja volatilidad de las tasas en el mercado ecuatoriano, según lo publica el Banco Central:

1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y POPULAR Y SOLIDARIO.			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productiva Corporativa	8.81	Productiva Corporativa	9.33
Productiva Empresarial	9.85	Productiva Empresarial	10.21
Productiva PYMES	11.29	Productiva PYMES	11.83
Comercial Ordinaria	8.07	Comercial Ordinaria	11.83
Comercial Prioritaria Corporativa	8.60	Comercial Prioritaria Corporativa	9.33
Comercial Prioritaria Empresarial	9.83	Comercial Prioritaria Empresarial	10.21
Comercial Prioritaria PYMES	10.81	Comercial Prioritaria PYMES	11.83
Consumo Ordinaria	18.45	Consumo Ordinaria	17.39
Consumo Prioritaria	16.52	Consumo Prioritaria	17.39
Educativa	9.18	Educativa	9.30
Inmobiliaria	10.02	Inmobiliaria	11.35
Vivienda de Interés Público	4.82	Vivienda de Interés Público	4.99
Microcrédito Mínimo	26.52	Microcrédito Mínimo	38.50
Microcrédito de Acumulación Simple <sup>1</sup>	23.62	Microcrédito de Acumulación Simple	25.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada <sup>2</sup>	20.24	Microcrédito de Acumulación Ampliada	23.50
Inversión Pública	8.58	Inversión Pública	0.92

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente, con las entidades detalladas. La calificación de riesgo es tomada de la publicación realizada en la página virtual de la Superintendencia de Bancos:

<u>Entidad financiera</u>	<u>2018</u>
Banco del Austro S.A.	AA/AA

**2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre se presenta el valor de USD 16.037, que corresponde al dinero que se encuentra en la cuenta corriente del Banco del Austro S.A.

**3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS**

Al 31 de Diciembre se presenta el valor de USD 238.104, valor que corresponde al cliente relacionado SUNKOVA S.A., del que no hemos tenido acceso al detalle por años.

**4.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre, se presenta de la siguiente manera:

	<u>2018</u>
Crédito tributario a favor de la empresa ( I. R.)	7.919
Anticipo de impuesto a la renta	<u>1.002</u>
<b>Total</b>	<b><u>8.921</u></b>

**5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes movimientos:

	<u>Saldo inicial</u> <u>31 Dic 2017</u>	<u>Revaluación</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo final</u> <u>31 Dic 2018</u>
Edificios	27.380	930.472		957.852
<b>Subtotal</b>	<b>27.380</b>	<b>930.472</b>		<b>957.852</b>
(-) Depreciación Acumulada PPE	(13.690)		(1.369)	(15.059)
<b>Total</b>	<b><u>13.690</u></b>	<b><u>930.472</u></b>	<b><u>(1.369)</u></b>	<b><u>942.793</u></b>

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre se presenta el valor de USD 41.305, el mismo que no pudimos identificar el detalle.

**7.- CAPITAL**

Al 31 de Diciembre de 2018, el capital suscrito tiene un valor de USD 1.00,00; el mismo que está dividido en acciones con el valor nominal de USD. 1,00 cada una.

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Capital</b>	<b>% participac.</b>
Cestia S.A.	Ecuador	4	0,40%
Constructora Inmobiliaria Eiansa C.A.	Ecuador	<u>996</u>	<u>99,60%</u>
<b>Total</b>		<b><u>1.000</u></b>	

**8.- OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

Al 31 de Diciembre se encuentra el valor de USD 930.472, por concepto de revaluación de activos.

**9.- GASTOS DE VENTAS**

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes gastos:

	<b><u>2018</u></b>
Mantenimiento y reparaciones	16
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	40
Depreciaciones	1.369
Suministros y materiales	16
Impuestos, contribuciones y o	2.476
Otros gastos no deducibles	<u>862</u>
<b>Total</b>	<b><u>4.780</u></b>

**10.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

En el período 2018, La Compañía registra utilidades, sin embargo no tiene obligaciones patronales, por no tener trabajadores, motivo por el cual no procede al reparto del 15% de utilidades, y el impuesto a la renta lo establece según lo requiere la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

**IMPUESTO A LA RENTA**

Mediante Resolución SRI N° NAC-DGERCGC15-00003218, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispone que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2018, cuyo plazo de presentación es hasta el mes de Julio del 2019, todos los sujetos pasivos a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a contenidos, especificaciones y requerimientos establecidos por el SRI.

**11.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de Diciembre del año 2018, La Compañía no identifica las transacciones con sus partes relacionadas, en consecuencia tampoco identifica en las notas a los estados financieros, las mencionadas transacciones.

**12.- CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN**

Según resolución de La Superintendencia de Compañías No. SCVS-DSC-2018-0041 publicada en el Registro Oficial, Segundo Suplemento N° 396, de Diciembre 28 de 2018 resuelve "Expedir las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos", el mismo que contiene 51 artículos, entre ellos en el artículo 5 expone:

*"Art. 5.- Los procedimientos de prevención para el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, que adopte el sujeto obligado, deben permitir:*

*5.1 Identificar al cliente, conocer y verificar su información con el objeto de establecer el perfil, y determinar si el volumen de operaciones guardan relación con la información que haya proporcionado.*

*5.2 Identificar al colaborador, verificar su información y establecer un perfil, en base a su patrimonio declarado, para determinar si sus ingresos guardan relación con la información entregada.*

*5.3 Identificar a sus socios/accionistas, verificar su información y establecer un perfil, en base a sus patrimonios declarados, para determinar si su información financiera guarda relación con las inversiones realizadas en la compañía.*

*5.4 Identificar al proveedor y verificar su información.*

*5.5 Identificar al corresponsal y verificar su información.*

*5.6 Detectar operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas para reportarlas oportunamente y con los sustentos del caso a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).*

*5.7 Enviar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico los reportes previstos por Ley, conforme con los lineamientos emitidos por dicha institución para el efecto.*

*5.8 Establecer los mecanismos que utilizará la compañía para conservar la información generada por el cumplimiento a la presente norma, así como identificar a los responsables de mantenerla.*

*5.9 Atender los requerimientos de información formulados por autoridades competentes".*

**OVERSEAS REAL STATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

Al 31 de Diciembre de 2018, La Compañía se encuentra en proceso de implementación de los controles establecidos, en consecuencia ha cumplido parcialmente con los requerimientos.

**13.- REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros a Diciembre 31 del 2018.

Cumplimiento de medidas correctivas de parte de entidades gubernamentales de control externo.- Según reporte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, hasta el momento de emisión del presente informe, La Compañía se encuentra en disolución.

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante el período de auditoría hemos emitido recomendaciones como auditores independientes, las mismas que se encuentran en proceso de implementación por parte de la administración.

Eventos posteriores.- La administración de La Compañía considera que entre Diciembre 31 del 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y 07 de Octubre del 2019 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros a la fecha de cierre que requieran ajustes o revelaciones.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para La Compañía, por tal razón no están reveladas.

---