

INMOBILIARIA FITASA S. A.

Estados Financieros Auditados

31 de diciembre del 2018

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



info@sifcaases.com
(593 9) 78 04 3937 / (593 9) 87 23 4985
(593 9) 83 33 7978
Calle C 1216 y Washington

Servicio de Auditoría (Externa e Interna)
Asesoría Financiera
Tax / Outsourcing
Procedimientos Convenidos
Evaluación del Control Interno

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de

Inmobiliaria Fitasa S. A.

Guayaquil, 28 de marzo del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Fitasa S. A. (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Fitasa S. A. al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con 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".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria Fitasa S. A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Administración, que no incluye los estados financieros el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue definida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido 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 un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración 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 eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos 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 de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Desireé G. Bohórquez
Auditor Externo
RNAE. No. 1207

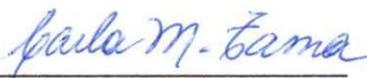
Inmobiliaria Fitasa S. A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas 2017

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

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes a efectivo	5	2.519	2.510
Cuentas por cobrar comerciales	6	5.200	-
Otras cuentas por cobrar	6	5.821	5.821
Total activos corrientes		13.540	8.331
Activos no corrientes:			
Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	7	644.340	655.087
Otros activos			
Activo por impuesto diferido			
Total activos no corrientes		644.340	655.087
Total de activos		657.880	663.418
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas por pagar a largo plazo	8	580.433	585.971
Total pasivos no corrientes		580.433	585.971
Total pasivos		580.433	585.971
Patrimonio:			
Capital social	9	800	800
Aporte para futura capitalizaciones		72.708	72.708
Resultados acumulados		3.939	3.939
Total patrimonio		77.448	77.447
Total pasivos y patrimonio		657.880	663.418


 Carla Tama
 Gerente General


 Peggy Tama
 Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

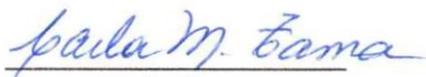
Inmobiliaria Fitasa S. A.

Estado de Resultados Integrales

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

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

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos netos		14.300	13.000
Utilidad perdida bruta		14.300	13.000
Gastos de administracion y venta	10	(14.300)	(13.000)
		(14.300)	(13.000)
Utilidad (pérdida) neta		<u>-</u>	<u>-</u>



Carla Tama
Gerente General



Peggy Tama
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

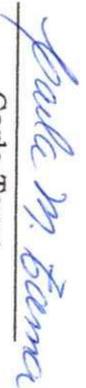
Inmobiliaria Fitasa S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio

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

(En dolares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Capital Social	Aporte para futura capitalizacion	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2017	800	72.708	3.939	77.448
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800	72.708	3.939	77.448
Saldos al 31 de diciembre de 2018	800	72.708	3.939	77.448


 Carla Tama
 Gerente General


 Peggy Tama
 Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

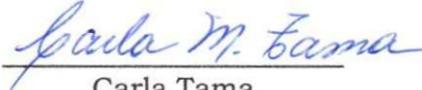
Inmobiliaria Fitasa S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	9.100	13.000
Pagado a proveedores y empleados	(9.091)	(13.416)
Otros cambios en activos y pasivos	-	416
Flujo de efectivo en las actividades de operación	<u>9</u>	<u>-</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes a efectivo	9	-
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año	<u>2.510</u>	<u>2.510</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	<u><u>2.519</u></u>	<u><u>2.510</u></u>



Carla Tama
Gerente General



Peggy Tama
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria Fitasa S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Información General

Constitución y Operaciones

Industrias de Inmobiliaria Fitasa S. A. (en adelante “la Compañía”) se constituyó el 28 de enero del 2011, bajo las leyes de la República de Ecuador. Su domicilio está registrado en la ciudad de Guayaquil.

La actividad de la Compañía consiste en la adquisición, enajenación, permuta, tenencia, administración, arrendamiento, subarrendamiento, anticresis, corretaje de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros

Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, en adelante (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Los estados financieros de Inmobiliaria Fitasa S. A. para el período terminados al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 8 de febrero del 2019, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la Compañía.

Bases de Medición

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

Moneda Funcional y Moneda Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF’s requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de

contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

3. Resumen de la Principales Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

Clasificación de Saldos Corrientes y No Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están en el ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

Activos y pasivos financieros

- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por inversiones temporales en certificados de depósito a plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el estado de situación financiera mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

- Activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas: son activos que se mantienen para ser negociados. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente para efectos de ser vendido en el corto plazo. Los activos en esta categoría se clasifican como activos corrientes.

- Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar comerciales, a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Inmobiliaria Fitasa S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar proveedores y otros pasivos financieros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe 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 importe 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, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento 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 el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos 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 unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Inmobiliaria Fitasa S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Propiedades, Planta y Equipos

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o conocen.

Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calculan sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de propiedades y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se reconocen en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas de cada componente de las propiedades y equipos. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Beneficios a Empleados

- Beneficios a Corto Plazo:

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a las establecidas en el Código de Trabajo del Ecuador.

Inmobiliaria Fitasa S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos provenientes de la venta de productos en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado.

Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva de que los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad de los bienes son transferidos al comprador, es probable que se reciban los beneficios asociados con la transacción, los costos incurridos y las posibles devoluciones de los bienes negociados pueden ser medidos con fiabilidad y la Compañía no conserva para sí ningún involucramiento en la administración corriente de los bienes vendidos. Si es probable que se otorguen descuentos y el monto de estos puede estimarse de manera fiable, el descuento se reconoce como una reducción del ingreso cuando se reconocen las ventas.

La oportunidad de las transferencias de los riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del contrato o acuerdo de venta; sin embargo, para ventas dentro de la jurisdicción de la Compañía, la transferencia generalmente ocurre cuando el producto es recibido en las instalaciones de los clientes.

Costos y Gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

Ingresos financieros y Costos Financieros

El ingreso o gasto por interés es reconocido usando el método de interés efectivo. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Impuesto por Pagar

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido son reconocidos en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Inmobiliaria Fitasa S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

4. Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero aún no Efectivas

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1de enero 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1de enero 2019
NIC 1yNIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El detalle de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde a depósitos disponibles en caja y banco locales.

6. Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Inmobiliaria Fitasa S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes	5.200	-
Total otras cuentas por cobrar	<u>5.200</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por cobrar		
Impuestos corrientes	5.821	5.821
Total otras cuentas por cobrar	<u>5.821</u>	<u>5.821</u>

7. Propiedades, Planta y Equipos

El detalle y movimiento de las propiedades, mobiliarios y equipos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo:		
Terrenos	284.000	284.000
Edificios y construcciones	357.461	357.461
Muebles y Enseres	22.716	22.716
	<u>664.178</u>	<u>664.178</u>
Depreciación acumulada:		
Total depreciación acumulada	<u>(19.838)</u>	<u>(9.090)</u>
Propiedades mobiliarios y equipos, neto	<u>644.340</u>	<u>655.087</u>

8. Patrimonio

Capital Suscrito y Pagado y Número de Acciones

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1 cada una.

9. Costos y Gastos por Naturaleza

El detalle de los costos y gastos por naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Inmobiliaria Fitasa S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	2018	2017
Honorarios profesionales	-	5.499
Depreciaciones	10.747	4.547
Impuestos y contribuciones	523	512
Servicios Básicos	3.030	2.442
Otros		
	<u>14.300</u>	<u>13.000</u>

10. Administración de Riesgos

Factores de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se centra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El departamento de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas de la Compañía. Dicho departamento identifica, evalúa y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona los lineamientos para la gestión general de riesgos así como políticas escritas que abarcan áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

Riesgo de Mercado

El departamento contable mantiene listas actualizadas de precios y detalles de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Uno de los riesgos más comunes es de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

Riesgo de Crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área financiera. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, así como de la exposición al crédito de

Inmobiliaria Fitasa S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

los clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes, la Compañía realiza principalmente operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados dentro del mercado financiero.

Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera era el siguiente:

	2018	2017
Total de pasivos	580.433	585.970
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(2.519)	(2.510)
Deuda neta ajustada	<u>577.913</u>	<u>583.460</u>
Total patrimonio	77.447	77.447
Índice deuda neta ajustada a patrimonio	<u>746%</u>	<u>753%</u>

11.Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.