CORPORACIÓN FAPISA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Corporación Fapisa S.A.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
I.E.S.S.	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Auditor Externo Independiente
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales
Your partner for success
Socio - Gerente General
www.jauditag-ec.com

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:
Corporación Fapisa S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2020

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Corporación Fapisa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Corporación Fapisa S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 10 de nuestro informe. Somos independientes de Corporación Fapisa S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Auditor Externo Independiente
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales
Your partner for success
Socio - Gerente General
www.jauditag-ec.com

A los Accionistas de
Corporación Fapisa S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2020

Cuestión clave de la auditoría

4. El asunto clave de la auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos determinado que no existe una cuestión clave de la auditoria que se debe comunicar en nuestro informe.

Énfasis

5. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo desde el 17 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. De acuerdo con la naturaleza de las actividades de la Compañía, su solvencia y la calidad de sus pasivos, no se evidencia problemas de Negocio en marcha hasta la fecha de nuestro informe y la Administración de la Compañía no ha manifestado intenciones de liquidar. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Nota 18, de los estados financieros adjuntos).

Otros asuntos

6. Como se menciona en las Notas 1.2 y 18 de los estados financieros adjuntos, el 20 de enero del 2020 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la transformación de la Compañía, de compañía anónima a una de responsabilidad limitada.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

7. La Administración de Corporación Fapisa S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

(Véase página siguiente)

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Auditor Externo Independiente
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales
Your partner for success
Socio - Gerente General
www.jauditag-ec.com

A los Accionistas de
Corporación Fapisa S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2020

8. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Corporación Fapisa S.A., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

9. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Corporación Fapisa S.A..

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

10. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Auditor Externo Independiente
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales
Your partner for success
Socio - Gerente General
www.Jauditag-ec.com

A los Accionistas de
Corporación Fapisa S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2020

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. De acuerdo con el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el articulo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía de ciertas obligaciones tributarias por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información, sin embargo, mediante Resolución NAC-DGERCGC20-00000032 de fecha 6 de mayo del 2020, dicho informe se deberá presentar en el mes de noviembre del 2020 de acuerdo con el noveno digito del Registro Único de Contribuyentes (RUC). Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 981

Lavayen Vera, Andrés
No. de Licencia Profesional: 5670

CORPORACIÓN FAPISA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	140.694	119.179
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	13.795	5.684
Impuestos por recuperar	8	11.329	12.145
Gastos pagados por anticipado		608	430
Total activos corrientes		**166.426**	**137.438**
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neto	9	884.377	902.774
Total activos no corrientes		**884.377**	**902.774**
Total activos		**1.050.803**	**1.040.212**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	10	42.287	33.427
Impuestos por pagar	11	3.118	3.832
Beneficios a empleados	12	1.404	1.853
Total pasivos corrientes		**46.809**	**39.112**
Pasivos no corrientes			
Obligaciones por beneficios definidos		5.767	5.767
Total pasivos no corrientes		**5.767**	**5.767**
Total de pasivo		**52.576**	**44.879**
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		998.227	995.333
Total pasivos y patrimonio		**1.050.803**	**1.040.212**

Sra. Ing. Gladys M. Bustamante Chalela
Gerente Administrativo

Juliana Maridueña Chonillo
Contadora General

CORPORACIÓN FAPISA S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Ventas	16	158.915	155.265
Gastos administrativos	17	(151.202)	(144.680)
Gastos de venta		(667)	(747)
Otros (egresos) ingresos, netos		-	151
Resultado antes de participación trabajadores e impuesto a las ganancias		**7.046**	**9.989**
Participación a trabajadores	13	(1.057)	(1.498)
Impuesto a las ganancias	13	(1.318)	(2.123)
Resultado integral del año		**4.671**	**6.368**

Sra. Ing. Gladys M. Bustamante Chalela
Gerente Administrativo

Juliana Maridueña Chonillo
Contadora General

CORPORACIÓN FAPISA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados: Adopción de las NIIF	Resultados acumulados: Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2018	800	4.026	20.792	962.645	1.796	990.059
Reconocimiento impuesto corriente del periodo anterior	-	-	-	-	(1.004)	(1.004)
Apropiación de reserva legal	-	620	-	-	(620)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	4.368	4.368
Saldos a diciembre 31, 2018	800	4.646	20.792	962.645	4.450	993.333
Reconocimiento impuesto corriente del periodo anterior	-	-	-	-	(1.777)	(1.777)
Apropiación de reserva legal	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	6.671	6.671
Saldos a diciembre 31, 2019	800	4.646	20.792	962.645	9.344	998.227

Sra. Ing. Gladys M. Restuccia Chalela
Gerente Administrativo

Juliana Maridueña Chonillo
Contadora General

CORPORACIÓN FAPISA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado integral del año		4.671	6.368
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación			
Depreciaciones propiedades de inversión	9	18.397	18.397
Provisión de la participación de utilidades para trabajadores	13	1.057	1.498
Provisión del impuesto a la renta corriente	13	1.318	2.123
		25.443	28.386
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		(8.111)	2.577
Impuestos por recuperar		816	(4.105)
Gastos pagados por anticipado		(178)	(269)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		8.860	(6.342)
Impuestos por pagar		(3.809)	(4.514)
Beneficios a empleados		(1.506)	(1.401)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		21.515	14.332
Aumento neto en efectivo		21.515	14.332
Efectivo, al comienzo del año		119.179	104.847
Efectivo, al final del año	**6**	**140.694**	**119.179**

Metodo Directo

Flujos de efectivo por actividades de operación		
Cobros a clientes	150.804	157.842
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(121.265)	(136.194)
Pagos a empleados	(8.024)	(7.467)
Otros cobros y (pagos), neto	-	151
Efectivo neto provisto en actividades de operación	**21.515**	**14.332**

Sra. Ing. Gladys M. Bustamante Chalela
Gerente Administrativo

Juliana Maridueña Chonillo
Contadora General