



**CONSULAUDITORES**

**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2418387 - 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Señores Accionistas de  
INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST**

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados del periodo y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros**

La Gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera NIIF y de control interno, tal como lo determine la Gerencia, si es necesario, para permitir la preparación de que los estados financieros estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en función de la auditoría practicada. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.



**CONSULAUDITORES**

**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telf: (02) 2416387 - 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

### **Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST, al 31 de diciembre de 2014, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado a dicha fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF, aplicadas en el Ecuador.

### **Cumplimiento tributario**

El informe de cumplimiento tributario se emite por separado.

Quito, 10 de Julio de 2015

Atentamente,

Patricio Lincango S.  
Socio de auditoría  
FNC-RN#21867

SC-RNAE-No.316



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-5687250 Fax: (02) 2614081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

## INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST ESTADO DE SITUACION FINANCIERA: COMPARATIVOS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

		2014	2013
		NIIF	NIIF
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES		852,39	1.276,72
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		32.986,80	7.382,83
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		31.289,43	6.921,08
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>65.128,62</u>	<u>15.580,63</u>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	(NOTA 6)	1.833.043,75	2.728.729,55
TOTAL ACTIVOS		<u>1.898.172,37</u>	<u>2.744.310,18</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR		1.584,72	1.552,72
PROVEEDORES		17.335,84	409,56
PROVIS., IMPUESTOS, CONTRIB.	(NOTA 7)	27.938,52	11.400,05
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>46.859,08</u>	<u>13.362,33</u>
OTRAS CUENTAS A PAGAR	(NOTA 8)	604.248,76	1.635.136,15
TOTAL PASIVOS		<u>651.107,84</u>	<u>1.648.498,48</u>
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 9)	800,00	800,00
RESERVA LEGAL	(NOTA 10)	142,67	142,67
RESERVA FACULTATIVA		285,34	285,34
RES.ADOPC. NIIFS	(NOTA 11)	1.098.109,05	1.098.109,05
OTROS RESULTADOS INTREGRALES		144.346,36	0,00
RESULTADOS ACUMULADOS		(3.525,36)	1.985,40
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO		6.906,47	(5.510,76)
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.247.064,53</u>	<u>1.095.811,70</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1.898.172,37</u>	<u>2.744.310,18</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA Nº 512 Y LOS DUQUES Telf: (02) 2416387 - (09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

## INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST

ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL  
DESDE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013

	2014 NIIF	2013 NIIF
<b>INGRESOS</b>		
Ventas tarifa 12%	128.792,12	81.577,46
Ventas tarifa 0%	1.036.000,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<u>1.164.792,12</u>	<u>81.577,46</u>
<b>(-) COSTOS DE VENTAS</b>		
Costo de inmueble vendido	(1.001.569,51)	0,00
Utilidad bruta en ventas	<u>163.222,61</u>	<u>81.577,46</u>
<b>(-) GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		
Gastos Administración	115.558,31	82.926,71
Gastos Ventas	23.142,91	
<b>Total gastos</b>	<u>138.701,22</u>	<u>82.926,71</u>
(+) OTROS INGRESOS	4,82	1.013,75
(-) OTROS EGRESOS	(3.999,15)	(30,50)
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>	<u>20.527,06</u>	<u>(366,00)</u>
<b>GASTO IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>(13.620,59)</u>	<u>(5.144,76)</u>
<b>(PÉRDIDA) OPERAC. CONTINUADAS</b>	<u>6.906,47</u>	<u>(5.510,76)</u>
(PÉRDIDA) OPERAC. CONTINUADAS	6.906,47	(5.510,76)
OTRO RESULTADO INTEGRAL	144.346,36	0,00
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>	<u>151.252,83</u>	<u>(5.510,76)</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**CONSULAUDITORES**

**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA Nº 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416367 - 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

## **INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
SALDO AL 31/12/13	<u>800,00</u>	
SALDO AL 31/12/14		800,00
<b>RESERVA LEGAL</b>		
SALDO AL 31/12/13	<u>142,67</u>	
SALDO AL 31/12/11 A 2014		142,67
<b>RESERVA FACULTATIVA</b>		
SALDO AL 31/12/13	285,34	
ASIGNACION DE UTILIDADES 2013	<u>                    </u>	
SALDO AL 31/12/11 A 2014		285,34
<b>RESULTADOS 1RA ADOPCION NIIFS</b>		
SALDO AL 31/12/13	1.142.621,59	
APLICACIÓN NIIFS PROPIEDADES INVERSION	<u>(44.512,54)</u>	
SALDO AL 31/12/11 A 2014		1.098.109,05
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		
SALDO AL 31/12/13	0,00	
REG. PPE 2014	144.346,36	
SALDO AL 31/12/11 A 2014		144.346,36
<b>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES</b>		
SALDO AL 31/12/13	1.985,40	
PÉRDIDA AÑO 2013	<u>(5.510,76)</u>	
SALDO AL 31/12/14		(3.525,36)
<b>RESULTADO PRESENTE AÑO</b>		
PERDIDA EJERCICIO 2014		<u>6.906,47</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><u>1.247.064,53</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telf: (02) 2416387 - 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

## INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:	2014	2013
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	103.188,15	74.994,63
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(34.707,24)	(24.704,14)
(AUMENTO) OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(24.368,35)	(5.512,40)
OTROS INGRESOS	4,82	1.013,75
EFFECTIVO PROVISTO POR OPERACIONES	<u>44.117,38</u>	<u>45.791,84</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE INVERSIONES:		
AUMENTO OTROS ACTIVOS	0,00	73.596,43
DISMINUCION (AUMENTO)COSTO PPE	986.345,68	(73.158,43)
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES	<u>986.345,68</u>	<u>438,00</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE FINANCIAMIENTO:		
DISMINUCION (AUMENTO)ACREEDORES L.PLAZO	(1.030.887,39)	(45.951,46)
EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO	<u>(1.030.887,39)</u>	<u>(45.951,46)</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(424,33)	278,38
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO	1.276,72	998,34
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>852,39</u>	<u>1.276,72</u>
CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFFECTIVO PROVISTO POR INVERSIONES		
RESULTADO DEL EJERCICIO	6.906,47	(5.510,76)
(+) DEPRECIACIONES	53.686,48	53.686,48
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(AUMENTO) CUENTAS CLIENTES	(25.603,97)	-6.582,83
(AUMENTO) OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(24.368,35)	(5.512,40)
AUMENTO PROVISIONES, IMP. Y CONTRIBUC.	16.538,47	7.749,07
AUMENTO CUENTAS POR PAGAR	32,00	1.552,72
AUMENTO PROVEEDORES	16.926,28	409,56
EFFECTIVO PROVISTO POR OPERACIONES	<u>44.117,38</u>	<u>45.791,84</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS