C.P.A. Rudy Chunga Mendoza
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

Cdla. Coviem Mz. 19 villa 03
Telef.: (593) 042556326
Telef.: (593) 0989263935
Email: cparudychunga@gmail
Guayaquil – Ecuador

CORPORACION INMONEC S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE

Informe de los Auditores Independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de CORPORACION INMONEC S.A.

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se adjuntan de **CORPORACION INMONEC S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoria. Efectué mi auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y planifique y realice la auditoria para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoria comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiadas en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoria también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **CORPORACION INMONEC S.A.** al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Rudy Chunga Mendoza, CPA
Registro No.: SCV – RNAE – 936

Guayaquil, 27 de marzo del 2015

CORPORACION INMONEC S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en miles de dólares)

	Notas	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalente de efectivo	4	34,608
Cuentas por cobrar	5	21,811
Total activo corriente		**56,419**
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, neto	6	**1,282,967**
Total activo		**1,339,386**
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por pagar	7	30,993
Total Pasivo		**30,993**
PASIVOS ACUMULADOS	8	**7,771**
PATRIMONIO		
Capital social		800
Resultados acumulados NIIF		1,207,954
Reserva Legal		8,041
Reserva Especial		73,042
Resultados acumulados		3,550
Resultado del Ejercicio		7,236
		1,300,622
Total Pasivo y Patrimonio		**1,339,386**

CORPORACION INMONEC S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en miles de dólares)

INGRESOS		**155,280**
GASTOS		
Sueldos y beneficios sociales		5,836
Honorarios		90,739
Depreciación		29,937
Servicios básicos		4,561
Impuestos y Contribuciones		5,159
Mantenimiento y reparaciones		5,176
Otros		4,229
		145,637
Utilidad Bruta		**9,643**
OTROS (EGRESOS) INGRESOS NETO		**1,271**
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		10,914
Provisión para Participación a trabajadores		1,637
Provisión para impuesto a la renta		2,041
Utilidad neta		**7,236**

CORPORACION INMONEC S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en miles de dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS NIIF	RESERVA LEGAL	RESERVA ESPECIAL	RESULTADS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800	1,172,435	7,415	67,407	34,926	6,261	1,289,244
Apropiación de resultados 2013	-	-	626	5,635	-	(6,261)	-
Ajustes a resultados acumulados	-	-	-	-	(2,959)	-	(2,959)
Ajustes depreciacion NIFF costo	-	35,519	-	-	-	-	35,519
Ajustes depreciacion NIFF 2012 2013	-	-	-	-	1,583	-	1,583
Pago de dividendos	-	-	-	-	(30,000)	-	(30,000)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	7,236	7,236
Saldo al 31 de diciembre del 2014	800	1,207,954	8,041	73,042	3,550	7,236	1,300,622

CORPORACION INMONEC S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en miles de dólares)

		2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad Neta		7,236
Depreciaciones		29,937
Cambios netos en activos y pasivos		
Disminución cuentas por cobrar		4,503
Incremento Proveedores		4,505
Incremento en pasivos acumulados		298
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		46,479
OTROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pago de dividendos		(30,000)
Ajustes a Resultados Acumulados		(2,959)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		(32,959)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Saldos al inicio del año		21,088
Saldos al final del año		**34,608**

CORPORACION INMONEC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía fue constituida el 5 de marzo de 1992 y desde el 24 de noviembre del 2011 cambio su nombre anterior de INMONEC, INMOBILIARIA NEC S.A., por el nombre actual de CORPORACION INMONEC S.A., siendo el objeto principal de la compañía dedicarse a la adquisición, tenencia y arrendamiento de bienes inmuebles ya la tenencia de acciones, participaciones, derechos corporativos o valores en sociedades, sean estas nacionales o extranjeras.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Declaración de cumplimiento.- La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US$), que es la moneda oficial a partir de marzo 13 del año 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema monetario en el País Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aceptadas en el Ecuador. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

b) Bases de preparación.- Los estados financieros de CORPORACION INMONEC S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de los años 2014. Estos estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

   Al 31 de diciembre del 2014, fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía, se encuentra analizando el impacto que la adopción de la NIIF y sus enmiendas tendrán en los resultados de sus operaciones; sin embargo, estima que la adopción de estas normas y enmiendas no resultarán en cambios significativos.

c) Efectivo y equivalentes al efectivo.- para propósitos de presentación del estado de cambios en la situación financiera, considera como equivalentes de efectivo el saldo de efectivo disponible en caja y bancos.

d) Propiedades y equipos.- El valor del activo en propiedades planta y equipos se presenta neto de la correspondiente depreciación acumulada al 31 de diciembre del 2014

I. Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

II. Medición posterior al reconocimiento modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan en el periodo en que se producen. Las propiedades de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto0 de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente separación.

III. Medición posterior al reconocimiento modelo de revaluación.-__Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada.

IV. Medición posterior y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El gasto por la depreciación de las propiedades y equipos se registra en los resultados del período usando el método de línea recta de acuerdo con las vidas útiles estimadas de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

	Tasa anual de depreciación
Edificio	2,5%
Instalaciones	10%

V. Retiro o venta de propiedades y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades y equipos revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

e) Cuentas y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar comerciales son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

f) Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

   Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

g) Impuestos.- El impuesto a pagar se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

h) Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene la obligación presente (sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
   El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

i) Beneficios a empleados.-

i. Beneficios definidos: Jubilación y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito proyectada.

   Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados, de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

ii. Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidas de acuerdo con las disposiciones legales.

j) Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar.

Los ingresos provenientes de ventas de bienes o por otros servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

k) Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

l) Compensación de saldos y transacciones.- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contrariamente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la compañía en los periodos futuros tendrán un impacto sobre los informes de los activos y pasivos, y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUCIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF 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 valuación y presentación de algunas partidas que conforman 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de los activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido pérdidas por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine flujos de efectivos futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el limite del valor en libros que el activo hubiere tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. EFECTIVO O EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 está compuesta por $34,608 que corresponde al saldo de la cuenta corriente del Banco Bolivariano

5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de esta cuenta está compuesto como sigue:

Clientes	6,529
Crédito fiscal	15,281
Total	**21,811**

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de la cuenta está compuesto como sigue:

Costo	1,367,693
Depreciación Acumulada	(84,726)
Total	**1,282,967**

El movimiento de la cuenta durante el año 2014 se describe a continuación:

	Saldo al 31 de diciembre del 2013	Adiciones y/o transferencias	Ajustes y bajas	Saldo al 31 de diciembre del 2014
Costo y revalorización				
Terrenos	320,560	-	2,240	322,800
Esdificios	960,747	-	33,279	994,026
Instalaciones	50,867	-	-	50,867
	1,332,174	-	35,519	1,367,693
(-) Depreciación	(56,371)	(29,937)	1,583	(84,726)
TOTAL	**1,275,803**	**(29,937)**	**37,101**	**1,282,967**

7. CUENTAS POR PAGAR

La composición de esta cuenta al 31 de diciembre del 2014 es como sigue:

Acreedores varios	5,425
Depósito en garantía	20,876
Impuestos por pagar	4,692
Total	**30,993**

8. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2014 está compuesta como sigue:

Beneficios sociales	687
Participación a trabajadores	1,637
Provisión desahucio	5,447
Total	**7,771**

9. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre del 2014 la compañía si ha efectuado la reserva requerida por Ley.

10. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva corporativa del 22% sobre la utilidad tributable. Este cargo es registrado en el resultado del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre del 2014, la compañía si efectuó dicho cargo conforme a lo dispuesto por la administración tributaria (SRI).

11. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2015 y la fecha de preparación de estados financieros (18 de febrero 2015) no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que en opinión de la Administración, puedan afectar de manera significativa sus saldos e interpretaciones.