

INFORME DE LA GERENCIA

A la Junta General de Accionistas de
TEMCORPSA S.A.

Introducción

1. En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Compañías y en lo establecido en los estatutos sociales de TEMCORSA S.A.; y a la responsabilidad que el cargo de gerente general me delega, me complace poner a la consideración de los Accionistas, el informe de la actividad económica desarrollada al 31 de diciembre del 2012 y por el año terminado en esa fecha.

Entorno Económico y Político

2. Desde el año 2000, el país adoptó el US dólar como unidad monetaria. Sin embargo, la información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años ha sido: 2012 - 4.2%; 2011 - 5.4%; y 2010 - 3.3%. Estos efectos inflacionarios estuvieron originados principalmente por el incremento de precios en los productos de bienes y servicios, que han afectado el poder adquisitivo de compra de los ecuatorianos. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012, no incluyen ajustes para medir tales efectos inflacionarios, debido a que están preparados sobre la base del costo.
3. El Gobierno actual desde que inició su periodo ha llevado procesos de cambios en lo constitucional, legislativo, jurídico, administrativo y leyes conexas. Desde el año 2009, el Gobierno estableció medidas para mantener la estabilidad económica del país, limitando las importaciones de bienes para algunos sectores productivos, con el propósito de equilibrar la balanza de pagos y reducir las amenazas sobre las reservas monetarias. Los cambios constitucionales nos llevaron a nuevos procesos electorales que afianzaron la posición del Gobierno actual.

Principales Aspectos Operaciones

4. La Compañía fue constituida en Ecuador el 10 de septiembre del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 03 de octubre del 2008. Durante el 2012, su actividad ha sido la asesoría gerencial, agenciamiento y alquiler de bienes inmuebles.
5. Durante el año 2012, los resultados operacionales de la Compañía reflejan lo siguiente:

Resultados	US Dólares	%
Ingresos ordinarios	161.300,21	100.0%
Otras ganancias y pérdidas	3.812,90	2.4%
Costos y gastos operacionales	-95.932,85	-59.5%
Ganancias antes de participación e impuestos	69.180,26	42.9%
Participación de trabajadores	-10.377,04	-6.4%
Impuesto a la renta	-7.469,02	-4.6%
Ganancias neta	51.334,20	31.8%

TEMCORPSA S.A.

- Los ingresos por servicios de asesorías y agenciamientos representaron el 96.3% sobre los ingresos totales. En el 2012, estos servicios se incrementaron en un 32.1 % con relación al año 2011.
- La ganancia antes de participación e impuestos representó el 42.9%. El gasto de participación de trabajadores representó el 6.4% y el impuesto a la renta el 4.6% con relación a los ingresos totales. La ganancia neta luego de participación de trabajadores e impuesto a la renta representó el 31.8%, que queda a disposición de los accionistas.

6. Al 31 de diciembre del 2012, el balance general reflejan lo siguiente:

Balance	US Dólares	%
Activos corrientes	141.288,14	47.4%
Activos no corrientes	156.962,56	52.6%
Total de activos	298.250,70	100.0%
Pasivos corrientes	139.646,18	46.8%
Pasivos no corrientes	0,00	0.0%
Total pasivos	139.646,18	46.8%
Capital pagado	4.000,00	1.3%
Capital suscrito no pagado	-2.400,00	-0.8%
Aportes para aumento de capital	50.000,00	16.8%
Resultados acumulados	107.004,52	35.9%
Total patrimonio	158.604,52	53.2%
Total pasivos y patrimonio	298.250,70	100.0%

- Los activos corrientes están representados principalmente efectivo y equivalentes al efectivo disponibles en bancos en un 52.2% e inversiones a corto plazo en un 41.3%. En el 2012, los activos corrientes se incrementaron en un 12.4 % con relación al 2011, originados principalmente por el aumento en el efectivo y equivalentes al efectivo.
- Los activos no corrientes están representados principalmente por muebles y enseres, vehículos y equipos de cómputo en un 9.4% y activos en proceso por inversiones en inmuebles en un 90.6%. En el 2012, los activos no corrientes se incrementaron en un 335.4% con relación al 2011, principalmente por los activos en proceso por Inversiones en inmuebles.
- Los pasivos corrientes están representados principalmente por los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar en un 86.7%. En el 2012, los pasivos corrientes se incrementaron en un 34.6 % con relación al 2011, originado por el aumento de las cuentas por pagar a proveedores y otros acreedores.
- El patrimonio esta representado principalmente por los resultados acumulados en un 67.5% y aportes para aumento de capital en 31.5%. En el 2012, los resultados acumulados se incrementaron en 92.2% con relación al 2011, principalmente por los resultados del año 2012.

7. Pongo a consideración de la junta general de accionistas, que la ganancia neta del 2012, luego de efectuar la apropiación de reserva legal, sean mantengan en la cuenta patrimonial resultados acumulados, para mejorar la situación patrimonial de la Compañía. Sin embargo, queda a libre disposición de los accionistas para su capitalización o disposición futura.

Principales Aspectos Contables

8. En el Ecuador la adopción de las NIIF, se realiza en tres grupos a partir del año 2010 al 2012, para todas las compañías bajo el control y supervisión de la Superintendencia de Compañías:

Grupo 1: Año 2010 (con año de transición 2009) Aplicación de NIIF Completas, para las compañías y entes regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Grupo 2: Año 2011 (con año de transición 2010) Aplicación de NIIF Completas, para las compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre de cada año tengan activos iguales o superiores a US\$4.000.000, las holding o tenedoras de acciones que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales; las compañías de economía mixta, las sucursales de compañías extranjeras; con las siguientes excepciones: a) Si una compañía a partir de enero del 2011 tiene activos, ventas brutas o empleados en mayor cantidad que lo especificado en la NIIF para PYMES, deberán aplicar NIIF Completas, pero en el año 2012 con periodo de transición 2011; y b) Igualmente ocurre con compañías que sean constituyentes u originadores de cualquier tipo de contrato fiduciario en cualquier porcentaje.

Grupo 3: Año 2012 (con año de transición 2011) Aplicación de NIIF para PYMES, para las personas jurídicas que tengan: a) activos totales inferiores a US\$4.000.000; b) ventas brutas anuales inferiores a US\$5.000.000; y, c) tengan menos 200 trabajadores en personal ocupado), considerando como base los estados financieros del año inmediato anterior.

De acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las compañías como TEMCORPSA S.A., pertenecen al tercer grupo, las cuales deben preparar sus primeros estados financieros de acuerdo con la NIIF para PYMES a partir del año 2012.

9. Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIIF para PYMES.

Los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF para PYMES son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012, a los cuales se le han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, reestructurados de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012 indicadas en las NIIF para PYMES.

Esto también ha requerido, la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de enero del 2011, reestructurado de acuerdo a las NIIF para PYMES, en vigencia al 31 de diciembre del 2012.

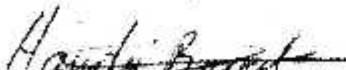
Los principales efectos originados por la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, se encuentran reflejados en el resumen de las políticas contables significativas descritas en las notas a los estados financieros.

Principales Aspectos Societarios

10. En cuanto a la información societaria de la Compañía, dimos cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, según lo establecido en los estatutos sociales de la Compañía, e inclusive se ha dado cumplimiento a las resoluciones de la Junta General de Accionistas.

Quiero expresar mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas de la Compañía, para la confianza y apoyo que me han brindado sobre mi gestión durante el año 2012.

Atentamente,


HAYDEE BROCEL MUÑOZ
GERENTE GENERAL

30 de Mayo del 2013