

TEMCORPSA S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

INDICE

Página No.

Estados Financieros:

- Estados de Situación Financiera.....	1
- Estados de Resultados Integrales	2
- Estados de Cambios en el Patrimonio	3
- Estados de Flujos de Efectivo	4
- Notas a los Estados Financieros	5

Principales Abreviaturas Usadas:

US\$	- Dólares de Estados Unidos de América
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	- Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
SIC	- Superintendencia de Compañías
SRI	- Servicio de Rentas Internas

TEMCORPSA S.A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Cuentas	Notas	2013	2012
(US Dólares)			
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	86,034.53	125,528.21
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	8,660.42	12,081.01
Servicios y otros pagos anticipados		502.64	502.63
Activos por impuestos corrientes	10	4,000.00	3,176.29
Total activos corrientes		99,197.59	141,288.14
Activos no corrientes:			
Activos fijos, neto	6	264,086.42	156,962.56
Otros activos	7	3,600.00	-
Total activos no corrientes		267,686.42	156,962.56
Total activos		366,884.01	298,250.70
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	8	-	675.93
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	9	49,415.08	121,124.19
Pasivos por impuestos corrientes	10	9,139.58	7,469.02
Obligaciones acumuladas	11	11,341.91	10,377.04
Total pasivos corrientes		69,896.57	139,646.18
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones bancarias	8	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	9	78,851.66	-
Obligaciones por beneficios definidos	12	2,000.00	-
Total pasivos no corrientes		80,851.66	-
Total pasivos		150,748.23	139,646.18
Patrimonio:			
Capital social	14	4,000.00	4,000.00
Capital suscrito no pagado	14	-	(2,400.00)
Aportes para aumento de capital	14	50,000.00	50,000.00
Reserva legal	14	5,133.42	-
Resultados acumulados:			
Adopción por primera vez NIIF	14	-	-
Resultados años anteriores	14	101,871.10	55,670.32
Resultados del periodo	14	55,131.26	51,334.20
Sub-total, resultados acumulados		157,002.36	107,004.52
Total patrimonio		216,135.78	158,604.52
Total pasivos y patrimonio		366,884.01	298,250.70


HAYDEE BROCEL MUÑOZ
GERENTE GENERAL


RICARDO LEÓN GUTIERREZ
CONTADOR

Guayaquil, 30 de mayo del 2014

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TEMCORPSA S.A.

**Estados de Resultados Integrales
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012**

Cuentas	Notas	2013	2012
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios	15	208,380.00	161,300.21
Otros ingresos	16	1,636.80	3,812.90
Total ingresos		210,016.80	165,113.11
Costos y gastos operacionales	17	(134,404.05)	(95,932.85)
Gastos financieros		-	-
Ganancias antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas		75,612.75	69,180.26
Participación de trabajadores	10	(11,341.91)	(10,377.04)
Ganancias antes de impuesto a la renta de operaciones continuadas		64,270.84	58,803.22
Impuesto corriente	10	(9,139.58)	(7,469.02)
Impuesto diferido	10	-	-
Total		(9,139.58)	(7,469.02)
Ganancia de operaciones continuadas		55,131.26	51,334.20
Ingresos (gastos) de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia neta y total del resultado integral del año		55,131.26	51,334.20


HAYDEE BROCEL MUÑOZ
GERENTE GENERAL


RICARDO LEON GUTIERREZ
CONTADOR

Guayaquil, 30 de mayo del 2014

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TEMCORPSA S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Descripción	Capital Social	Capital Suscrito No Pagado	Aportes para Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados		Total	
					Adopción por Primera Vez NIIF	Resultados Años Anteriores		Resultados del Periodo
<i>(US Dólares)</i>								
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	4,000.00	(2,400.00)	-	-	-	17,563.84	38,106.48	57,270.32
Transferencia, resultados 2011	-	-	-	-	-	38,106.48	(38,106.48)	-
Aportes en efectivo, para futuro aumento de capital	-	-	50,000.00	-	-	-	-	50,000.00
Ganancia neta y total del resultado integral del año, 2012	-	-	-	-	-	-	51,334.20	51,334.20
Apropiación de reserva legal, 2012	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	4,000.00	(2,400.00)	50,000.00	-	-	55,670.32	51,334.20	158,604.52
Transferencia, resultados 2011	-	-	-	-	-	51,334.20	(51,334.20)	-
Aportes en efectivo	-	2,400.00	-	-	-	-	-	2,400.00
Ganancia neta y total del resultado integral del año, 2013	-	-	-	-	-	-	55,131.26	55,131.26
Apropiación de reserva legal, 2013	-	-	-	5,133.42	-	(5,133.42)	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	4,000.00	-	50,000.00	5,133.42	-	101,871.10	55,131.26	216,135.78


HAYDEE BROCEL MUÑOZ
GERENTE GENERAL


RICARDO LEON GUTIERREZ
CONTADOR

Guayaquil, 30 de mayo del 2014

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Descripción	2013	2012
	<i>(US Dollars)</i>	
Flujos de efectivo provenientes de (usado en) actividades de operación:		
Recibido de clientes	206,989.40	159,964.01
Pagado a proveedores	(112,166.26)	(71,132.77)
Pagado a empleados	(23,346.83)	(18,372.12)
Otros ingresos	1,636.80	3,812.90
Impuesto a la renta corriente	(9,139.58)	(7,469.82)
Participación de trabajadores	(11,341.91)	(10,377.04)
Otros	-	-
Flujos neto de efectivo provenientes de (usado en) actividades de operación	52,582.42	56,425.96
Flujos de efectivo provenientes de (usado en) actividades de inversión:		
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar	4,891.19	(6,644.81)
Adiciones de activos fijos	(128,041.78)	(125,379.60)
Adiciones de otros activos	(4,880.89)	-
Flujos neto de efectivo (usado en) actividades de inversión	(127,638.59)	(132,024.41)
Flujos de efectivo provenientes de (usado en) actividades de financiación:		
Aumento (disminución) en obligaciones bancarias	(675.93)	675.93
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar, accionistas y otros acreedores	33,859.42	31,718.92
Aportes de accionistas	7,408.08	-
Aumento (disminución) de aportes para aumento de capital	-	50,000.00
Flujos neto de efectivo provenientes de (usado en) actividades de financiación	35,574.49	82,394.85
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes al efectivo	(39,493.68)	6,796.40
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	125,528.21	118,731.81
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	86,034.53	125,528.21
Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:		
Ganancia neta	85,131.26	31,334.20
Ajustes para conciliar:		
Depreciaciones	20,887.92	4,470.00
Amortizaciones	960.00	-
Beneficios diferidos	2,008.08	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en deudores comerciales	(1,470.60)	(1,336.20)
(Aumento) disminución en servicios y otros pagos anticipados	-	48.80
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	(823.71)	(872.69)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales	(26,707.89)	(915.82)
Aumento (disminución) en obligaciones acumuladas	964.87	2,538.81
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	1,670.56	1,158.86
Flujos neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación	52,582.42	56,425.96


HAYDEE BROCEL MUÑOZ
 GERENTE GENERAL


RICARDO LEÓN GUTIERREZ
 CONTADOR

Guayaquil, 30 de mayo del 2014

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Actividades: La Compañía fue constituida en Ecuador el 10 de septiembre del 2008, con el nombre de TEMCORPSA S.A., regulada por la Ley de Compañías con un plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 3 de octubre del 2008, anotada en las fojas 121.882 al 121.904, número 21.439 del Registro Mercantil. Su actividad principal es la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles; y sus actividades complementarias son la asesoría gerencial y agenciamiento de transporte marítimo y naviero de carga y pasajeros. El nombre comercial utilizado es TEMCORPSA.

El domicilio principal de la Compañía, en donde desarrolla sus actividades es en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, en la dirección: Cdla. Garzota Mz. 69 V 34.

Las principales entidades de control son: a) Superintendencia de Compañías, con expediente No. 132457; y b) Servicio de Rentas Internas, con registro único de contribuyente No. 0992586974001.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantenía 4 y 3 empleados respectivamente, bajo relación de dependencia, para desarrollar su actividad económica.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía cuenta con 2 accionistas de los cuales, el 90% de las acciones le pertenece a Amparo Yolanda Brocel Muñoz; y el 10% de las acciones le pertenece a Haydee Angélica Brocel Muñoz.

1.2. Administración: La Compañía es administrada por Amparo Yolanda Brocel Muñoz y Haydee Angélica Brocel Muñoz, elegidas como Presidente y Gerente General, respectivamente, por el lapso de cinco años, por la junta general extraordinaria de accionistas, con las atribuciones y deberes determinados en los estatutos sociales, para ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas, es de responsabilidad de la Administración de la Compañía.

1.3. Entorno Económico y Político: La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años ha sido: 2013 – 2.7%; 2012 – 4.2%; y 2011 – 5.4%. 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. 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.

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables significativas aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en los estados financieros.

2.1. Bases de Preparación: Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contable de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, siglas en inglés) sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.2. Efectivo y Equivalentes al Efectivo: Efectivo y equivalentes al efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos; el efectivo en caja, los depósitos bancarios a la vista, y las inversiones en depósitos a plazos.

2.3. Activos Financieros: Los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuyas características son:

2.3.1. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar: Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado. Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.3.2. Activos Financieros Mantenidos Hasta su Vencimiento: Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.3.3. Deterioro de Activos Financieros: Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos, se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto por las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía revisó la provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales. La política establece una provisión del 100% de las cuentas por cobrar con antigüedad de 360 días o más, que en base a la experiencia histórica, tienen un riesgo alto de recuperación. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad menor a 360 días, se reconocen provisiones para cuentas de dudoso cobro, con base a las experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte.

2.3.4. Baja en Cuentas de un Activo Financiero: La Compañía dará de baja un activo financiero cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o se transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.4. Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta: Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación. Los activos no corrientes (y grupos de activos para su disposición) son clasificados como mantenidos para la venta y son valuados al menor, entre el valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de venta.

2.5. Activos Fijos

2.5.1. Medición en el Momento del Reconocimiento: Los elementos de activos fijos se valoran inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración, y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de la rehabilitación de la ubicación del activo. Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de activos fijos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Un activo calificable es aquél que requiere de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.5.2. Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo del Costo: Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos se registran al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor. Los costos de reemplazo de parte de un elemento de activos fijos son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el periodo que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.5.3. Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo de Revaluación: Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos se registran a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor, en caso de producirse. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los activos fijos se reconocen en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de activos fijos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la reevaluación de dichos activos es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

El saldo de revaluación de los activos fijos incluidos en el patrimonio es transferido directamente a los resultados acumulados, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a resultados acumulados no pasan por los resultados del período. Los efectos de la revaluación de activos fijos, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.5.4. Método de Depreciación y Vidas Útiles: El costo o valor revaluado de activos fijos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, menos los valores residuales, que la Administración estima recuperables al término de su vida útil. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos fijos, son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado, registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Años de Vida Útil Estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios e instalaciones	20	30
Muebles y enseres	10	12
Equipos de cómputo	3	5
Vehículos	5	8

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Los activos en proceso y tránsito se registran al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

2.5.5. Retiro o Venta de Activos Fijos: Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de activos fijos, se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro. En caso de venta o retiro subsiguiente de activos fijos revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a los resultados acumulados.

2.6. Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles: Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.7. Pasivos Financieros: Los pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a pagar el pasivo financiero y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Los pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, cuyas características son:

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.7.1. Préstamos: Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de reembolso se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva. Los préstamos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7.2. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar: Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros distintos a los instrumentos 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 utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.7.3. Baja de Pasivos Financieros: La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.8. Impuestos: El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.8.1. Impuesto Corriente: El impuesto por pagar corriente 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 imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8.2. Impuestos Diferidos: El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables.

Un activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período. La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, relacionadas con la misma autoridad fiscal y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.8.3. Impuestos Corrientes y Diferidos: Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en los resultados del periodo, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados del periodo, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados del periodo; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9. Beneficios a Empleados

2.9.1. Beneficios de Ley: Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

2.9.2. Participación de Trabajadores: De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables, antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

2.10. Beneficios Definidos

2.10.1. Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio (No Fondeados): El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando una estimación calculada en base a la antigüedad de los empleados y es revisada al final de cada año. Los costos de los servicios pasados se reconocen en los resultados del periodo.

2.11. Reconocimiento de Ingresos: Los ingresos se miden por el 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 pueda otorgar, sin incluir impuestos.

2.11.1. Venta de Servicios: Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de servicios son registrados cuando la Compañía presta los servicios, de tipo significativo, el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.12. Costos y Gastos: Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se pagan; y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13. Arrendamientos Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la Compañía. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.13.1. Arrendamientos Financieros: Los derechos sobre los activos mantenidos en arrendamiento financiero se reconocen como activos de la Compañía al valor razonable de la propiedad arrendada (o, si son inferiores, por el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento) al inicio del arrendamiento. El correspondiente pasivo con el arrendador se incluye en el estado de situación financiera como una obligación por el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento se reparten entre cargas financieras y reducción de la obligación del arrendamiento, para así conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Los cargos financieros se deducen en la medición de resultados. Los activos mantenidos en arrendamiento financiero se incluyen en activos fijos, y la depreciación y evaluación de pérdidas por deterioro de valor se realiza de la misma forma que para los activos que son propiedad de la Compañía.

2.13.2. Arrendamientos Operativos: Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

2.14. Compensación de Saldos y Transacciones: Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una 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 las cuentas de resultados.

2.15. Contingencias: Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

2.16. Eventos Posteriores: Los eventos posteriores al cierre del periodo que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajustes) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajustes, son expuestos en notas a los estados financieros.

2.17. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas

2.17.1. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas en Vigencia: La Compañía considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2013, mencionadas a continuación, no han tenido un efecto material sobre la situación financiera, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo:

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero del 2013
Enmiendas a las NIIF 10, 11 y 12	Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelación sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	1 de enero del 2013
NIC 19 (revisada en 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011:		
Enmiendas a la NIIF 1	Aplicación repetida de la NIIF 1 y costos por préstamos.	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 1	Clarificación de los requerimientos sobre información comparativa	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 16	Propiedades, planta y equipos: clasificación del equipo auxiliar	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 32	Presentación – efecto fiscal de la distribución a los tenedores de instrumento de patrimonio.	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 34	Información financiera intermedia e información segmentada para los activos y pasivos totales.	1 de enero del 2013

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

2. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.17.2. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero Aún no Están en Vigencia: La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015
Enmiendas a las NIIF 9 y 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	1 de enero del 2015
Enmiendas a las NIIF 10 y 12 y NIC 27	Entidades de inversión	1 de enero del 2014
Enmiendas a la NIC 32	Presentación- compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2014
Enmiendas a las NIIF 2, 3, 8 y 13, NIC 16, 24 y 38	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012	1 de julio del 2014
Enmiendas a las NIIF 1, 3 y 13, NIC 40	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013	1 de julio del 2014

2.18. Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros de TEMCORPSA S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron reclasificadas con el objetivo de presentar información financiera comparativa.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman 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 período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1. Deterioro de Activos: A la fecha de cierre de cada período, 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 hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo 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 cargo 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 límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Como se describe en las Notas 2.3, 2.5 y 2.6, la Compañía evalúa si los activos han sufrido algún deterioro al final de cada año.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS (continuación)

3.2. Vida Útil de Activos Fijos: Como se describe en la Nota 2.6.4, la Compañía revisa la vida útil estimada de los activos fijos al final de cada año.

3.3. Beneficios Definidos: El costo de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación por desahucio, así como el valor actual de la obligación, se determina mediante estimaciones de la Gerencia.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el efectivo y equivalentes al efectivo consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Efectivo en caja	50.00	50.00
Bancos	85,984.53	73,644.78
Inversiones de corto plazo (menores a 90 días)	-	51,833.43
Total	86,034.53	125,528.21

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, bancos representan saldos de depósitos a la vista en una cuenta corriente del Banco Bolivariano, los cuales no generan interés.

Al 31 de diciembre del 2012, las inversiones de corto plazo, representa un certificado de depósito a plazo en el Banco Bolivariano, con vencimiento en enero 22 del 2013 e interés del 4.25%.

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes no relacionados	3,306.80	1,836.20
Provisión para cuentas incobrables y deterioro	-	-
Sub-total	3,306.80	1,836.20
Otras cuentas por cobrar:		
Funcionarios y empleados	1,753.62	2,350.09
Otras	3,600.00	7,894.72
Provisión para cuentas incobrables y deterioro	-	-
Sub-total	5,353.62	10,244.81
Total	8,660.42	12,081.01

Las cuentas por cobrar a clientes, representan principalmente facturas por vencer, que tienen plazos de hasta 30 días y no generan interés.

La Compañía consideró como no necesaria, la provisión para cuentas incobrables y deterioro sobre el riesgo involucrado.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

6. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, los activos fijos consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo	295,653.49	167,641.71
Depreciación acumulada	(31,567.07)	(10,679.15)
Activos fijos, neto	264,086.42	156,962.56

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Clasificación:		
Edificios e instalaciones	170,031.87	-
Muebles y enseres	2,812.85	3,179.08
Vehículos	6,718.74	10,947.54
Equipos de computo	2,556.49	621.00
Sub-total	182,119.95	14,747.62
Activos en proceso	81,966.47	142,214.94
Total	264,086.42	156,962.56

Los movimientos de activos fijos por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

Descripción	Edificios e Instalaciones	Muebles y enseres	Vehículos	Equipos de computo	Sub-total	Activos en proceso	Total
	<i>(US Dólares)</i>						
Costo:							
Saldos al 31 de diciembre del 2011	-	1,161.72	21,143.48	621.00	22,926.20	19,335.91	42,262.11
Adiciones	-	2,500.57	-	-	2,500.57	122,879.03	125,379.60
Saldos al 31 de diciembre del 2012	-	3,662.29	21,143.48	621.00	25,426.77	142,214.94	167,641.71
Adiciones	-	-	-	2,410.25	2,410.25	125,601.53	128,011.78
Transferencias	185,850.00	-	-	-	185,850.00	(185,850.00)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2013	185,850.00	3,662.29	21,143.48	3,031.25	213,487.02	81,966.47	295,653.49
Depreciación acumulada:							
Saldos al 31 de diciembre del 2011	-	(242.01)	(5,967.14)	-	(6,209.15)	-	(6,209.15)
Adiciones	-	(241.20)	(4,228.80)	-	(4,470.00)	-	(4,470.00)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	-	(483.21)	(10,195.94)	-	(10,679.15)	-	(10,679.15)
Adiciones	(15,818.13)	(366.23)	(4,228.80)	(474.76)	(20,887.92)	-	(20,887.92)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	(15,818.13)	(849.44)	(14,424.74)	(474.76)	(31,567.07)	-	(31,567.07)
Costo neto	170,031.87	2,812.85	6,718.74	2,556.49	181,919.95	81,966.47	264,086.42

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

6. ACTIVOS FIJOS (continuación)

Los activos fijos están registrados al costo inicial, los cuales se deprecian en línea recta, en función del tiempo de vidas útiles asignadas por la Administración, tal como se describe en la Nota 2.

Los edificios e instalaciones están representados por oficina y parqueo, adquiridos en el Edificio THE POINT; y los derechos por el uso del Centro Negocios Ejecutivos (CNE) por cinco años, administrados a través del Fideicomiso Club The Point (Ver Nota 7).

Los activos en proceso representan principalmente anticipos entregados sobre promesas de compra-ventas de otros bienes inmuebles (Ver Nota 20).

7. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, los otros activos consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Otros activos:		
Marcas, patentes, derechos de llave y otros similares	4,500.00	-
Amortización acumulada	(900.00)	-
Total	3,600.00	-

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre, las obligaciones bancarias consisten de sobregiros contables y préstamos al costo amortizado:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Bolivariano:		
Sobregiros, cheques emitidos menores a un año	-	675.93
Otros	-	-
Total	-	675.93
Corriente	-	675.93
No corriente	-	-
Total	-	675.93

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

9. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Acreedores comerciales:		
Proveedores locales, relacionados	-	-
Proveedores locales, no relacionados	40,915.08	67,622.95
Sub-total	40,915.08	67,622.95
Otras cuentas por pagar:		
Accionistas	78,851.66	-
Provisiones	8,500.00	8,500.00
Otras acreedores	-	45,001.24
Sub-total	87,351.66	53,501.24
Total	128,266.74	121,124.19
Corriente	49,415.08	121,124.19
No corriente	78,851.66	-
Total	128,266.74	121,124.19

Las cuentas por pagar a proveedores locales no relacionados, representan principalmente facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazos de 30 y 60 días y no devengan interés.

Las cuentas por pagar a accionistas representan préstamos recibidos, los cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan interés.

10. IMPUESTOS

10.1. ACTIVOS Y PASIVOS DEL AÑO CORRIENTE

Al 31 de diciembre, los activos del año corriente consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	4,000.00	3,100.03
Retenciones en la fuente de impuesto único	-	76.26
Crédito tributario de renta, años anteriores	-	-
Total	4,000.00	3,176.29

Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta, representan crédito tributario, compensados con el impuesto a la renta declarado por los años 2013 y 2012, respectivamente.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

10. IMPUESTOS (continuación)

10.1. ACTIVOS Y PASIVOS DEL AÑO CORRIENTE (continuación)

Al 31 de diciembre, los pasivos del año corriente consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado (IVA)	-	-
Impuesto a la renta por pagar	9,139.58	7,469.02
Total	9,139.58	7,469.02

Los movimientos de la cuenta “Impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	7,469.02	6,310.16
Provisión con cargo a resultados	9,139.58	7,469.02
Pagos	(7,469.02)	(6,310.16)
Saldo al final del año	9,139.58	7,469.02

10.2. IMPUESTO A LA RENTA RECONOCIDO EN LOS RESULTADOS

Impuesto a la Renta Anual: De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del 2013 se calcula en un 22% (23% en el 2012) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, están sujetos a la retención en la fuente del impuesto a la renta.

Anticipo Calculado: A partir del 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo con las cifras reportadas el año inmediato anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en el impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

Una reconciliación entre la ganancia antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta según estados financieros y la ganancia gravable de la declaración de impuesto a la renta, fue como sigue:

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

10. IMPUESTOS (continuación)

10.2. IMPUESTO A LA RENTA RECONOCIDO EN LOS RESULTADOS (continuación)

Descripción	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Ganancia (pérdida) tributaria, antes PT e IR	75,612.75	69,180.26
Participación de trabajadores - 15%	(11,341.91)	(10,377.04)
Sub-total	64,270.84	58,803.22
Más, gastos no deducibles	-	-
Menos, amortización de pérdidas años anteriores	-	(777.21)
Menos, ingresos sujetos a impuesto único	-	(3,812.90)
Ganancia (pérdida) gravable	64,270.84	54,213.11
Impuesto a la renta causado, del periodo corriente	(9,139.58)	(7,469.02)
Anticipo determinado, del periodo corriente	(2,362.53)	(1,407.45)
Impuesto a la renta causado o anticipo determinado, el mayor	(9,139.58)	(7,469.02)
Ganancia (pérdida) contable	75,612.75	69,180.26
Participación de trabajadores	(11,341.91)	(10,377.04)
Impuesto a la renta causado	(9,139.58)	(7,469.02)
Ganancia (pérdida) neta	55,131.26	51,334.20
Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario):		
Impuesto a la renta causado	9,139.58	7,469.02
Retenciones en la fuente recibidas, año corriente	(4,000.00)	(3,100.03)
Total de impuesto a la renta por pagar (crédito tributario)	5,139.58	4,368.99
Anticipo calculado, periodo siguiente:		
Anticipo determinado	2,958.04	2,362.53
Cuotas a pagar (julio y septiembre)	-	-
Saldo a liquidar, periodo siguiente	2,958.04	2,362.53

Reducción del Impuesto a la Renta: Para que la Compañía pueda obtener la reducción de 10% sobre la tarifa del impuesto a la renta, deberá efectuar el aumento de capital por el valor de las utilidades reinvertidas hasta el 31 de diciembre del año siguiente en el cual aplicó la reducción, cuya escritura de aumento de capital debe estar inscrita en el Registro Mercantil hasta esa fecha. De no cumplirse con esta condición la Compañía deberá presentar la declaración sustitutiva dentro de los plazos legales, en la que constará la respectiva reliquidación del impuesto. En caso que la Compañía utilizare el beneficio tributario de reducción del impuesto, y luego redujere el capital pagado, que previamente fuera objeto de aumento de capital con la reinversión de utilidades, la Compañía deberá reliquidar el impuesto correspondiente.

En caso de acogerse al beneficio tributario de reducción del impuesto, la Compañía deberá destinar el valor de la reinversión exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, que se relacionen directamente con su actividad económica.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

10. IMPUESTOS (continuación)

10.2. IMPUESTO A LA RENTA RECONOCIDO EN LOS RESULTADOS (continuación)

Revisiones Fiscales: Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde su constitución, y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2013. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

10.3. OTROS ASPECTOS TRIBUTARIOS

10.3.1. Código Orgánico de la Producción: El 29 de diciembre del 2010, se promulgó en el suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes que podrían tener un impacto en la Compañía:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras, con plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

10.3.2. Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado: El 24 de noviembre del 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583, la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios, el incremento del impuesto a la salida de divisas (ISD) del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso del dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean incorporados en el proceso productivo, pueden ser utilizados como crédito tributario para el pago de impuesto a la renta de los cinco últimos ejercicios fiscales.

10.3.3. Efectos Tributarios de la Revaluación: Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

10.4. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo con disposiciones legales vigentes para los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales, dentro de un mismo ejercicio fiscal en un monto acumulado superior a los US\$3 millones, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y aquellos contribuyentes en un monto acumulado superior a los US\$6 millones, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

10. IMPUESTOS (continuación)

10.4. PRECIOS DE TRANSFERENCIA (continuación)

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron los montos acumulados antes mencionados.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Al 31 de diciembre, las obligaciones acumuladas consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Beneficios sociales	-	-
Participación de trabajadores	11,341.91	10,377.04
Obligaciones con el IESS	-	-
Total	11,341.91	10,377.04

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre, las obligaciones por beneficios definidos consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Jubilación patronal	1,200.00	0.00
Bonificación por desahucio	800.00	0.00
Total	2,000.00	0.00

12.1. JUBILACION PATRONAL

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

12.2. BONIFICACION POR DESAHUCIO

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continuación)

13.1. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía:

13.1.1. Riesgos en las Tasas de Interés: La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que contrae préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

13.1.2. Riesgos de Crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales, resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes con un adecuado historial de crédito, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Los deudores comerciales por cobrar están compuestos por un número importante de clientes, distribuidos en diversas áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar. Entre los principales clientes de la Compañía están empresas privadas y personas naturales con negocios unipersonales. La Compañía no mantiene exposiciones de riesgos de crédito significativos con ningún cliente. La concentración de riesgo de crédito relacionado con dichos clientes no excedió del 10% de los activos monetarios brutos durante el año. La concentración de riesgo de crédito con algún otro cliente no excedió del 1% de los activos monetarios brutos en ningún momento durante el año.

13.1.3. Riesgo de Liquidez: La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quien ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

13.1.4. Riesgo de Capital: La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras mejora el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deudas y patrimonio. La estrategia general de la Compañía no ha cambiado en comparación con el 2012. La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda (pasivos) neta de saldos de efectivo y equivalentes al efectivo y el patrimonio (capital emitido, reservas y resultados acumulados). La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital expuesto externamente. El comité de gestión de riesgo de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de la revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados.

La Compañía tiene un índice de endeudamiento especificado de 70% determinado como la proporción de la deuda neta y el patrimonio. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre del 2013 es del 41%.

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

14. PATRIMONIO

14.1. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital emitido consiste de 4.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

14.2. APORTES PARA AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2013, los aportes para aumento de capital representan aportes en efectivo por US\$ 50.000, destinados a aumentos para futuras capitalizaciones, los cuales fueron integrados en su totalidad por la accionista Amparo Yolanda Brocel Muñoz.

14.3. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria de por lo menos el 10% de la utilidad neta anual para la reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para absorber pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14.3. RESULTADOS ACUMULADOS

14.3.1. Adopción por Primera Vez de las NIIF: En esta cuenta se reconocen los ajustes de los resultados acumulados, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas; absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

14.3.2. Resultados Acumulados: Los movimientos de los resultados acumulados por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

Descripción	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Ganancias acumuladas, al inicio del periodo	107,004.52	55,670.32
Ganancia neta del periodo	55,131.26	51,334.20
Apropiación de reserva legal	(5,133.42)	-
Ganancias acumuladas, al final del periodo	157,002.36	107,004.52

15. INGRESOS ORDINARIOS

Durante los años 2013 y 2012, los ingresos ordinarios consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Ventas gravadas 12%	202,380.00	155,300.21
Ventas gravadas 0%	6,000.00	6,000.00
Total	208,380.00	161,300.21

TEMCORPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

16. OTROS INGRESOS

Durante los años 2013 y 2012, los otros ingresos consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Intereses financieros	-	235.90
Otros ingresos	3,363.45	6,593.17
Total	3,363.45	6,829.07

17. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Durante los años 2013 y 2012, los costos y gastos operacionales por su naturaleza consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Servicios de agenciamientos	-	26,636.96
Beneficios a empleados	23,346.03	18,372.12
Honorarios profesionales	24,000.00	-
Mantenimientos y reparaciones	25,324.43	2,138.24
Suministros y materiales	-	99.42
Seguros y reaseguros	753.96	802.76
Gastos de viajes	170.86	-
Gastos de gestión	-	10,985.07
Agua, energía y telecomunicaciones	3,397.56	3,189.86
Depreciaciones	20,887.92	4,470.00
Amortizaciones intangibles	900.00	-
Impuestos, contribuciones y otros	8,500.00	-
Otros servicios administrativos	23,618.69	20,709.58
Otras provisiones	3,500.00	8,500.00
Otros	4.60	28.84
Total	134,404.05	95,932.85

Un detalle de los beneficios a empleados consisten de:

Cuentas	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos, salarios y comisiones	12,369.00	12,112.00
Otros incentivos	987.84	1,227.36
Beneficios sociales	3,366.48	3,412.03
Aportes patronales al IESS	1,672.07	1,620.73
Bonificaciones adicionales	2,950.64	-
Beneficios definidos	2,000.00	-
Total	23,346.03	18,372.12

TEMCORPSA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012**

18. COMPROMISOS

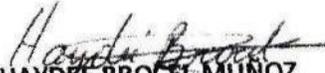
La Compañía mantiene suscrito una promesa de compra-venta con Métrica del Pacífico, sobre un terreno en el Proyecto Inmobiliario Blue Bay por US\$ 156.528. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía entregó anticipos por US\$ 46.958,40 y tiene pendiente de cancelar US\$ 109.569,60 de tales compromisos.

19. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (30 de mayo del 2014), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

20. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por parte de la Junta General del Accionista celebrada el 30 de mayo del 2014.


HAYDEE BROCEL MUÑOZ
GERENTE GENERAL


RICARDO LEON GUTIERREZ
CONTADOR

Guayaquil, 30 de mayo del 2014
