

INMARE INMOBILIARIA MARIA ELENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América US\$)

1. Información General

INMARE INMOBILIARIA MARIA ELENA S.A. es una Compañía constituida el 17 de Noviembre de 1980 de conformidad con la Ley de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de Febrero de 1981.

La Compañía reformó su estatuto social transformando de Compañía de Responsabilidad Limitada en Sociedad Anónima según escritura pública el 7 de Mayo del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de Julio del 2004.

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables:

2.1 Bases de Preparación y Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los estados financieros conforme a la Normas Internacionales de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2 Normas nuevas y Revisadas Emitidas

2.2.1 Normas nuevas y Revisadas Emitidas en Vigencia

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
Modificaciones a la NIC 1	Presentación de los estados financieros: Iniciativa sobre información a revelar	1 de Enero del 2016
Modificaciones a la NIC 16 y 38	Clarificación de los Métodos aceptados de la depreciación y amortización	1 de Enero del 2016
Modificaciones a la NIIF 5 Y NIC 7, NIC 19 Y 34	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014	1 de Enero del 2016

2.2.2 Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia

La Compañía considera que las normas nuevas y revisadas aplicables que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2016, antes mencionadas, 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 9 (Versión completa)	Instrumentos financieros	1 de Enero del 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de Enero del 2018

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el periodo que se apliquen por primera vez.

2.3 Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.4 Instrumentos Financieros

2.4.1 Activos Financieros

Reconocimiento y Medición Inicial

Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido se reconocen en la fecha de negociación, es decir en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

La Compañía no presenta Activos financieros a valor razonable al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Medición Posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultado integral.

La Compañía no presenta Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados, cuyos cobros fijos o determinables 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 del valor. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

La Compañía no presenta préstamos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. Las inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

La Compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Después de su reconocimiento inicial, a valor razonable, las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en el patrimonio en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión sea dada de baja.

La Compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Baja de Activos Financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuenta cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

Deterioro de Activos Financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida sufrida) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

2.4.2 Pasivos Financieros

Reconocimiento y Medicación Inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado se presentan neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen proveedores, y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

Medición Posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía no tiene pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría proveedores y otras cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva como costo financiero en el estado de resultado integral.

Baja de Pasivos Financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación específica en el correspondiente contrato haya sido pagado o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, la diferencia de los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultado integral.

Compensación de Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Propiedad, Planta y Equipos

La propiedad, planta y equipos se encuentran valorados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos

se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de la compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

La propiedad, planta y equipos se deprecia desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y periodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada periodo y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

Edificios	20
-----------	----

El valor residual del activo, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos.

Un componente de propiedad, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultado integral cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

2.6 Deterioro de Activos no Financieros

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivos que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedad, planta y equipos, no pueda ser recuperado.

2.7 Beneficios a Empleados

2.7.1 Pasivos Corrientes por Beneficios a Empleados

Comprende la porción corriente de los beneficios a los empleados, que son todas las formas de contraprestación concedidas por una entidad a cambio de los servicios prestados por los empleados, tales como:

- (a) Obligaciones con el IESS.
- (b) Otros pasivos corrientes por beneficios a empleados.

La Compañía no tiene pasivos corrientes por beneficios a los empleados al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

2.8 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes vendidos, tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre por lo general, al momento de la entrega de los bienes y servicios.

2.9 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en el periodo con el cual se relacionan.

2.10 Impuestos

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los periodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por las compensación futura de créditos fiscales y perdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de utilidades de utilidades tributarias futuras contra las cuales imputar esos créditos fiscales o perdías tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permitan recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas no reconocidas en el estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

El activo y pasivo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

2.11 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 presenta netos en las cuentas de resultados.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2011.

3 Uso de estimaciones y supuestos significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizadas por la gerencia:

Vida útil de propiedad, planta y equipos

La propiedad, planta y equipos se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre el efectivo y equivalente de efectivo fue como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
Bancos	0	2.716
Total	0	2.716

Representan saldos en cuenta corriente, la cual no genera intereses ni tiene restricciones para su uso.

5 Impuestos corrientes

5.1 Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre los activos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
Activos por Impuesto Corriente:		
Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta	0	675
Total Activos por Impuesto Corriente	0	675

5.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una conciliación entre la utilidad o (Pérdida) según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como indica lo siguiente:

	2012	2011
Utilidad (Pérdida) Según Estados Financieros Antes de Impuesto a la Renta	-6.164	-16.508
(+) Gastos no Deducibles	6.164	16.508
Utilidad/Pérdida:	0	0
Impuesto a la Renta Causado	0	0

Anticipo Determinado	343	0
Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados	343	0
Impuesto a la Renta Diferido (1)	1.354	0

(1) Impuesto a la renta diferido corresponde a la proporción de la tarifa impositiva de impuesto a la renta (22%) de la depreciación por revalorización de edificios periodo 2012 (Ver Nota 9, Pasivos por impuestos diferidos).

6 Propiedad, Planta y Equipos

Al 31 de diciembre la propiedad, planta y equipos consistía de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
No Depreciables:		
Costo Histórico de Terrenos	9.945	9.945
Ajuste por Revaluaciones	590.849	0
Total No Depreciables	600.794	9.945

	31 de diciembre	
	2012	2011
Depreciables:		
Costo Histórico de Edificios	2.580	2.580
Ajuste por Revaluaciones	1.476.760	0
Costo Histórico de Maquinaria y Equipos	0	117.504
(-) Depreciación acumulada	6.164	88.412
Total Depreciables	1.473.176	31.672

Total Propiedad, Planta y Equipos, Neto	2.073.970	41.617
--	------------------	---------------

Con fecha 13 de Junio del 2011 se realizó avalúo de terreno y edificación ubicado en la provincia del Guayas, Lote H' y H de la manzana Octava ubicada en la lotización Santa Cecilia.

Según certificado de registrador de la propiedad, la compañía es propietaria de los siguientes inmuebles:

- Local Comercial 5 del Centro Comercial Las Vitrinas, ubicado en la ciudadela Kennedy.
- Local Comercial 82 del Centro Plaza Mayor, ubicado en la tercera etapa de la Ciudadela Alborada.
- Solar 37 de la manzana 110 de la primera etapa de la Urbanización Kennedy Norte.

La Gerencia ha informado que los inmuebles mencionados fueron vendidos y no son de propiedad de la Compañía.

7 Otros Activos

Al 31 de diciembre los otros activos fueron como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
Otros	0	5.875
(Amortización Acumulada)	0	4.700
Total	0	1.175

8 Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
Cuentas por Pagar Comerciales:		
Proveedores no Relacionados Locales	0	7.300
Total	0	7.300

Clasificación:

Corrientes	0	7.300
No Corrientes	0	0

Las cuentas por pagar proveedores no relacionados locales no devengan intereses.

9 Pasivos por Impuestos Diferidos

Al 31 de diciembre el saldo de pasivo por impuesto diferido consistía de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
Pasivos por Impuestos Diferidos	323.533	0
Total	323.533	0

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

	Periodo	
	2012	2011
Costo revalorizado de Edificios	1.476.760	0
(-) Depreciación acumulada revalorizada (1)	6.154	0
Subtotal	1.470.606	0
22% Impuesto diferido	323.533	0

(1) Corresponde al gasto de depreciación por revalorización de edificio al 31 de diciembre del periodo informado.

10 Patrimonio

10.1 Capital Social

Al 31 de diciembre el capital social consiste de 1.000 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.

	Número de acciones	Capital en valores US\$
	{US Dólares}	
Saldo al 1 de enero del 2011	1.000	1.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1.000	1.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1.000	1.000

10.2 Aporte para Futuras Capitalizaciones

Representa aportes de accionistas, que serán utilizados en el futuro para incrementar el capital social de la compañía.

10.3 Reserva Legal

La Ley de Compañías, requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdida de operaciones.

10.4 Otros Resultados Integrales

Superávit por revalorización.- Corresponde a los efectos de los ajustes resultantes de la valuación realizada el 11 de Junio del 2011, y contabilizada en el período 2012, a valor de mercado de bienes inmuebles. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser compensado con pérdidas acumuladas.

10.5 Resultados Acumulados

Comprenden partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación), de ejercicios fiscales anteriores y el actual, que no se han reconocido en el resultado del periodo tal como lo requieren o permiten ciertas normas contables.

11 Costo y Gastos por su Naturaleza

Al 31 de diciembre los gastos reportados en estado de resultado integral fueron como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
Gastos de administración	6.164	16.508
Total	6.164	16.508

12 Hechos Ocurrido Después del Periodo sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (14 de Noviembre del 2017) 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.

13 Aprobación de los Estados Financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido emitidos el 14 de Noviembre del 2017 con la autorización de la Administración de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.