

# **Mantex, S.A. y Filiales**

**Dictamen de los Contadores  
Públicos Independientes**

**Estados Financieros Consolidados**

Años terminados el  
31 de diciembre de 2012 y 2011

# MANTEX, S.A. Y FILIALES

## CONTENIDO

---

	<b>Páginas</b>
DICTAMEN DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011:	
Estados Consolidados de Situación Financiera	2
Estados Consolidados de Resultados	3
Estados Consolidados de Resultados Integrales	4
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados	7-34

## DICTAMEN DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Accionistas y Junta Directiva de  
**Mantex, S.A. y Filiales**

Hemos efectuado las auditorías de los estados consolidados de situación financiera de **Mantex, S.A. y Filiales**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y de los estados consolidados conexos de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, en bolívares constantes. Estos estados financieros consolidados fueron preparados por, y son responsabilidad de, la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre esos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías.

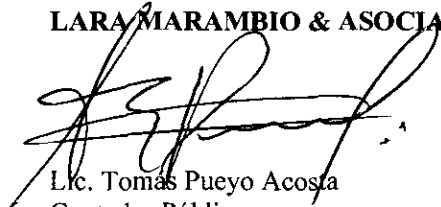
Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las normas de auditoría de aceptación general en Venezuela. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría incluye el examen, basado en pruebas selectivas, de evidencia que respalda los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. También, una auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la gerencia, así como la evaluación de la completa presentación de los estados financieros consolidados. Consideramos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011 la Compañía adquirió un nuevo negocio, generándose una ganancia de Bs. 245.029.602, la cual fue reconocida en el rubro de ganancia en adquisición de filial en el estado consolidado de resultados.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos substanciales, la situación financiera consolidada de **Mantex, S.A. y Filiales** al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Como se explica en la Nota 22 los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 han sido reestructurados.

**LARA MARAMBIO & ASOCIADOS**



Lic. Tomás Pueyo Acosta

Contador Público

CPC N° 15.841

CNV R-P-881

República Bolivariana de Venezuela, 5 de abril de 2013

# MANTEX, S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011  
(En bolívares constantes)

	NOTAS	2012	2011
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Propiedades y equipos	2	3.906.836.250	3.979.062.412
Propiedades de inversión	3	599.310.450	601.188.568
Participaciones en asociadas	4	39.009.646	26.424.606
Otros activos financieros	5	7.344.884	28.834.930
Impuesto diferido	14	4.866.544	-
Total activo no corriente		4.557.367.774	4.635.510.516
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Activos mantenidos para la venta		7.554.437	7.776.644
Cuentas por cobrar	7 y 15	131.209.960	113.382.968
Pagarés por cobrar	8	49.579.391	-
Otros activos financieros	5	-	12.749.386
Otros activos	6	32.499.693	11.645.752
Efectivo restringido		6.160.906	6.660.189
Efectivo		62.111.037	39.846.547
Total activo corriente		289.115.424	192.061.486
<b>TOTAL</b>		<b>4.846.483.198</b>	<b>4.827.572.002</b>
<b>PATRIMONIO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social actualizado	9	260.339.590	260.339.590
Utilidades retenidas:			
Reserva legal		26.033.961	26.033.961
No distribuidas		2.474.584.085	2.492.876.487
Efecto por traducción de filiales en el exterior		6.311.335	6.311.335
Resultado no realizado en otros activos financieros		2.156.695	2.156.695
Patrimonio atribuido a accionistas mayoritarios		2.769.425.666	2.787.718.068
Participaciones no controladoras		585.300.964	578.922.916
Total patrimonio		3.354.726.630	3.366.640.984
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Préstamos	10	48.047.371	64.753.980
Dividendos por pagar	9	6.160.904	6.660.189
Impuesto diferido	14	1.280.727.830	1.248.459.174
Ingresos diferidos	1	35.007.993	41.623.745
Otros pasivos	12	36.367.762	22.785.715
Total pasivo no corriente		1.406.311.860	1.384.282.803
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Préstamos	10	32.504.769	13.670.638
Otros pasivos financieros	11	-	12.572.936
Cuentas por pagar	13 y 15	39.182.614	37.432.731
Otros pasivos	12	13.757.325	12.971.910
Total pasivo corriente		85.444.708	76.648.215
Total pasivo		1.491.756.568	1.460.931.018
<b>TOTAL</b>		<b>4.846.483.198</b>	<b>4.827.572.002</b>

Ver notas a los estados financieros consolidados

# MANTEX, S.A. Y FILIALES

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (En bolívares constantes)

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos de operación	16	215.255.605	209.475.217
Costos y gastos:			
Costo por ventas de locales		-	(7.617.500)
Gastos generales y administrativos		(77.307.928)	(94.249.837)
Depreciación		(79.838.897)	(82.432.216)
Costos financieros	17	(15.008.413)	(25.299.216)
Ganancia en adquisición de filial		-	245.029.602
Pérdida en venta de local		(2.460.329)	-
Resultado monetario del ejercicio	18	<u>(14.926.179)</u>	<u>4.148.192</u>
		<u>(189.541.746)</u>	<u>39.579.025</u>
Utilidad antes de impuesto		25.713.859	249.054.242
Gasto de impuesto sobre la renta	14	<u>28.498.429</u>	<u>36.041.986</u>
(Pérdida) utilidad neta		<u>(2.784.570)</u>	<u>213.012.256</u>
Atribuida a:			
Accionistas mayoritarios		(9.162.618)	210.750.494
Accionistas minoritarios		<u>6.378.048</u>	<u>2.261.762</u>
		<u>(2.784.570)</u>	<u>213.012.256</u>
Promedio ponderado de las acciones emitidas y en circulación		<u>80.590.579</u>	<u>80.590.579</u>
(Pérdida) utilidad por acción		<u>(0,03)</u>	<u>2,64</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

## MANTEX, S.A. Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (En bolívares constantes)

---

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>(2.784.570)</u>	<u>213.012.256</u>
Otro resultado integral, neto de efecto de inflación o retiro de filial: Valor razonable de inversiones	<u>-</u>	<u>176.415</u>
Total otro resultado integral	<u>-</u>	<u>176.415</u>
Resultado integral total del año	<u><u>(2.784.570)</u></u>	<u><u>213.188.671</u></u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

**MANTEX, S.A. Y FILIALES**

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011  
(En bolívares constantes)

	Capital social actualizado	Reserva legal	Utilidades retenidas	Efecto por traducción de filiales en el exterior	Resultado no realizado en otros activos financieros	Patrimonio atribuido a accionistas mayoritarios	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	260.339.590	26.033.961	2.318.609.943	6.311.335	1.980.280	2.613.275.109	413.308.087	3.026.583.196
Otros resultados integrales	-	-	-	-	176.415	176.415	-	176.415
Utilidad neta	-	-	210.750.494	-	-	210.750.494	2.261.762	213.012.256
Participaciones no controladoras por adquisición de filial	-	-	-	-	-	-	163.353.067	163.353.067
Dividendos decretados	-	-	(36.483.950)	-	-	(36.483.950)	-	(36.483.950)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	260.339.590	26.033.961	2.492.876.487	6.311.335	2.156.695	2.787.718.068	578.922.916	3.366.640.984
(Pérdida) utilidad neta	-	-	(9.162.618)	-	-	(9.162.618)	6.378.048	(2.784.570)
Dividendos decretados	-	-	(9.129.784)	-	-	(9.129.784)	-	(9.129.784)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	260.339.590	26.033.961	2.474.584.085	6.311.335	2.156.695	2.769.425.666	585.300.964	3.354.726.630

Ver notas a los estados financieros consolidados

## MANTEX, S.A. Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (En bolívares constantes)

	NOTAS	2012	2011
<b>ACTIVIDADES OPERACIONALES:</b>			
(Pérdida) utilidad neta		(2.784.570)	213.012.256
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades operacionales:			
Resultado monetario del ejercicio	18	14.926.179	(4.148.192)
Depreciaciones		79.838.897	82.432.216
Provisión para impuestos	14	28.498.429	36.041.986
Ganancia en adquisición de filial		-	(245.029.602)
Resultado en venta de propiedades y equipos		2.460.329	-
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar		(40.612.048)	(79.429.136)
Pagaré por cobrar		(54.746.772)	-
Otros activos		14.781.972	1.888.101
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar		(1.240.539)	7.601.946
Dividendos por pagar		-	4.327.719
Ingresos diferidos		376.743	(4.216.932)
Impuestos por pagar		(1.096.317)	(1.569.118)
Otros pasivos		10.901.378	(4.698.794)
Efectivo neto provisto por las actividades operacionales		<u>51.303.681</u>	<u>6.212.450</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Aumento en inversiones en afiliadas		(18.773.594)	(14.705.208)
Compra en propiedades, mobiliario y equipos	2	(9.542.785)	(1.760.503)
Venta de propiedades y equipos, neto	2	<u>1.570.046</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(26.746.334)</u>	<u>(16.465.711)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Aumento en préstamos		16.823.196	44.674.960
Aumento de efectivo restringido		(677.874)	(4.327.719)
Dividendos en efectivo		<u>(9.629.070)</u>	<u>(36.483.950)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>6.516.252</u>	<u>3.863.291</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN EL EFECTIVO		31.073.599	(6.389.970)
EFFECTO DE INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO		(8.809.109)	(3.444.975)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>39.846.547</u>	<u>49.681.492</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>62.111.037</u>	<u>39.846.547</u>
<b>INFORMACIÓN SOBRE TRANSACCIONES QUE NO GENERAN FLUJOS DE EFECTIVO:</b>			
Adquisición de propiedades y equipos, neto de impuesto diferido		<u>-</u>	<u>(435.861.082)</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados



# MANTEX, S.A. Y FILIALES

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (En bolívares constantes)

---

### 1. ORGANIZACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Organización** – La Compañía fue constituida el 22 de febrero de 1951, entre sus objetivos principales se encuentra: adquirir y traspasar propiedades, manejar bienes bajo comisión, celebrar toda clase de contratos y actos relacionados con los propósitos antes mencionados, inclusive los de dar y obtener dinero a préstamo, suscribir acciones de otras compañías y empresas y la emisión de bonos y obligaciones con o sin garantía.

La Compañía está inscrita en la Superintendencia Nacional de Valores (SNV) y cotizaba sus acciones en la Bolsa de Valores de Caracas para el año 2011, por lo que también se rige por la Ley de Mercado de Valores.

Con fecha 2 de marzo de 2012 y de acuerdo con la Resolución N° 024 del 24 de febrero de 2012, la Superintendencia Nacional de Valores (SNV), autorizó el retiro de la oferta pública de acciones comunes de la Compañía y a su vez autorizó la cancelación de la Inscripción en el Registro Nacional de Valores de las referidas acciones.

A partir del año 1999, la Compañía reorientó parte de sus operaciones al sector inmobiliario, mediante la construcción y puesta en funcionamiento del Centro Comercial Metrópolis Valencia en junio de 2001. El 5 de junio de 1998 constituyó Inmobiliaria 20.037, S.A. con el objeto de construir, comercializar y administrar inmuebles; así como, durante el 2002 constituyó la Compañía Administradora 20.037, S.A., para administrar bienes, comprar y vender, bien de contado o a crédito, toda clase de bienes inmuebles, muebles y valores. Durante el año 2004 se constituyó la Compañía Publicidad y Promoción 20.037, C.A. con el objeto de desarrollo, elaboración, comercialización y distribución de medios publicitarios. En el año 2005 se constituyeron las compañías Metrópolis Barquisimeto, C.A., Inmobiliaria Metrópolis 01999, C.A., Administradora Metrópolis 19600, C.A., Gestión Metrópolis, C.A. y Administradora Metrópolis Barquisimeto, C.A., con el propósito de construir y arrendar bienes inmuebles, así como administrar bienes, comprar y vender, bien de contado o a crédito, toda clase de bienes inmuebles, muebles y valores. Durante el año 2011, se incorporó Inmobiliaria Athos, C.A. con el objeto de construir y arrendar bienes inmuebles, así como administrar bienes, comprar y vender, bien de contado o a crédito, toda clase de bienes inmuebles, muebles y valores. Durante el año 2006 se constituyeron las compañías Estacionamiento Metrópolis 2006, C.A., con el objeto de operación, administración, manejo y gestión de áreas privadas destinadas al tránsito y estacionamientos, y en general, dedicarse a cualesquiera otras actividades de lícito comercio y Mantex Investment Barbados, con objeto de la realización de inversiones en general. Durante el año 2007 se constituyeron las compañías Publicidad y Promoción Metrópolis Barquisimeto, C.A., con el objeto de desarrollo, elaboración, comercialización y distribución de medios publicitarios y Estacionamiento Metrópolis Barquisimeto, C.A., con el objeto de operación, administración, manejo y gestión de áreas privadas destinadas al tránsito y estacionamientos, y en general, dedicarse a cualesquiera otras actividades de lícito comercio.

**Bases de presentación de la información financiera** – En diciembre de 2008, la Comisión Nacional de Valores (CNV) (actualmente Superintendencia Nacional de Valores), emitió una Resolución que establece la obligatoriedad de presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las empresas sometidas al control de dicho ente regulador a partir de los ejercicios económicos que se inicien el 1° de enero de 2011, o fecha de inicio inmediata posterior, como única forma de presentación contable. De acuerdo con esta Resolución, la Compañía adoptó este nuevo marco contable para la preparación y presentación de sus estados financieros durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las siguientes normas han sido emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, sigla en inglés) para su aplicación a períodos contables que comienzan a 1° de julio de 2012, y serán aplicadas por la Compañía, en los casos aplicables, a partir del 1° de enero de 2013:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros” (en vigor a partir del 1° de enero de 2013). Este estándar introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros. Entre los principales requerimientos se encuentran los siguientes:
  - Todos los activos financieros reconocidos que actualmente estén dentro del alcance de la NIC 39 serán medidos ya sea al costo amortizado o al valor razonable. El instrumento de deuda (ej. préstamo por cobrar) que (1) sea tenido dentro del modelo de negocios cuyo objetivo es recaudar los flujos de efectivo contractuales y (2) tiene flujos de efectivo contractuales que sean únicamente pagos del principal y de intereses sobre el principal pendiente, generalmente se tienen que medir al costo amortizado. Todos los otros instrumentos de deuda se tienen que medir a valor razonable a través de utilidad o pérdida.
  - La opción del valor razonable está disponible (provisto que se satisfacen ciertas condiciones que se especifican) como alternativa al costo amortizado. Todos los instrumentos de patrimonio que estén dentro del alcance de la NIIF 9 se tienen que medir en el estado de posición financiera al valor razonable con el reconocimiento, por defecto, en utilidad o pérdida. Solamente si la inversión en patrimonio no es tenida para negociación, en el reconocimiento inicial se puede hacer la elección irrevocable de medirlo a valor razonable a través de otros ingresos con solamente los ingresos por dividendos reconocidos en utilidad o pérdida.
  - A pesar del requerimiento del valor razonable para todas las inversiones en patrimonio, la NIIF 9 contiene orientación sobre cuándo el costo puede ser el mejor estimado del valor razonable y también cuándo no puede ser representativo del valor razonable. Se requiere que todos los derivados que estén dentro del alcance de la NIIF 9 se midan a valor razonable. Esto incluye los derivados que se liquiden mediante la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados, siendo, sin embargo, en circunstancias limitadas, el costo un estimado apropiado del valor razonable.
- NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” (en vigor a partir del 1° de enero de 2013). La NIIF 10 reemplaza aquellas secciones de la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados relacionadas con los estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación – Entidades de Propósito Especial es retirada con la emisión de la NIIF 10. Bajo la NIIF 10, existe solo una base de consolidación, a saber, el control. Además, la NIIF 10 incluye una nueva definición de control compuesta por tres elementos: (a) poder sobre una participada, (b) exposición a, o derechos sobre, rendimientos variables provenientes de su relación con la participada, y (c) la habilidad de usar su poder sobre la participada y ejercer influencia sobre el monto de los rendimientos del inversionista. La NIIF 10 incluye una guía exhaustiva para abordar escenarios complejos.

- NIIF 11 - “Acuerdos Conjuntos” (en vigor a partir del 1° de enero de 2013). La NIIF 11 reemplaza la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos. La NIIF 11 aborda cómo se debe clasificar un acuerdo conjunto del cual dos o más partes tengan control conjunto. La SIC-13 Entidades Controladas Conjuntamente – Contribuciones no monetarias de los participantes ha sido retirada con la emisión de la NIIF 11. Bajo la NIIF 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y de las obligaciones de las partes del acuerdo. No obstante, bajo la NIC 31 existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades controladas conjuntamente, activos controlados conjuntamente y operaciones controladas conjuntamente.

Además, los negocios conjuntos bajo la NIIF 11 se deben contabilizar utilizando el método patrimonial, mientras que bajo la NIC 31, las entidades controladas conjuntamente se pueden contabilizar utilizando el método patrimonial o el método de consolidación proporcional.

- NIIF 12 - “Desgloses sobre Participaciones en Otras Entidades” (en vigor a partir del 1° de enero de 2013). La NIIF 12 es una norma de revelación aplicable a entidades que tienen participaciones en filiales, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la NIIF 12 son más amplios que aquellos de las normas actuales.
- NIIF 13 - “Medición del Valor Razonable” (en vigor a partir del 1° de enero de 2013). La NIIF 13 establece una sola estructura para las mediciones del valor razonable y revelaciones sobre las mediciones del valor razonable. La Norma define valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable, y exige revelaciones sobre las mediciones del valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio; aplica tanto a elementos de instrumentos financieros como a elementos de instrumentos no financieros para los que otras NIIFs exigen o permiten mediciones al valor razonable y revelaciones sobre dichas mediciones, salvo en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación de la NIIF 13 son más amplios que aquellos exigidos por las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en los tres niveles de la jerarquía del valor razonable, actualmente requeridas para instrumentos financieros únicamente bajo la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones, serán ampliadas bajo la NIIF 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.
- NIC 1 Modificaciones “Presentación de Elementos del Otro Resultado Integral” (en vigor a partir del 1° de julio de 2012). Las modificaciones a la NIC 1 mantienen la opción de presentar los resultados y otro resultado integral ya sea en un solo estado o en dos estados separados pero consecutivos. No obstante, las modificaciones a la NIC 1 requieren que se presenten revelaciones adicionales en la sección de otro resultado integral de manera que los elementos de otro resultado integral se agrupen en dos categorías: (a) elementos que no se reclasificarán posteriormente a resultados; y (b) elementos que se reclasificarán posteriormente a resultados cuando se cumplen condiciones específicas. Los impuestos sobre elementos de otro resultado integral deberán asignarse sobre la misma base.
- NIC 19 (revisada en 2011) “Beneficios a los Empleados” (en vigor a partir del 1° de enero de 2013). Las modificaciones a la NIC 19 cambian la contabilización de los planes de beneficios y beneficios por terminación. El cambio más significativo se relaciona con la contabilización de cambios en obligaciones por beneficios definidos y en los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de cambios en obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de activos del plan a medida que ocurran, y por lo tanto eliminan el enfoque de la banda de fluctuación 'corridor approach' permitido bajo la versión anterior de la NIC 19 y aceleran el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente con cambio en otro resultado integral para que el activo o el pasivo neto por pensiones reconocido en el estado consolidado de situación financiera refleje el valor total del déficit o del superávit del plan.

***Aprobación de los estados financieros consolidados*** – Los estados financieros consolidados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011, fueron aprobados por la Asamblea de Accionistas el 26 de abril de 2012. Los estados financieros consolidados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012, se encuentran pendientes de aprobación. No obstante, la Junta Directiva de Mantex, S.A. aprobó en fecha 3 de abril de 2013, la emisión de los estados financieros consolidados para ser sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas y entiende que los mismos serán aprobados sin cambios significativos.

***Políticas contables significativas*** – Las principales políticas contables utilizadas por la Compañía y filiales para la preparación de sus estados financieros consolidados se resumen a continuación:

- a. ***Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas*** – La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Junta Directiva y la gerencia de la Compañía. Para la elaboración de los mismos, se han utilizado ciertas estimaciones realizadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y otros factores relevantes. Los resultados finales podrían variar de dichas estimaciones.

Estas estimaciones son revisadas sobre una base continua. Las modificaciones a los estimados contables son reconocidos de forma prospectiva, contabilizándose los efectos del cambio en las correspondientes cuentas de resultados consolidadas del año en que se efectúan las revisiones correspondientes.

Las estimaciones más importantes relacionadas con la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía se refieren a:

- Avalúos de las propiedades y equipos
- Reconocimiento de ingresos.
- Efectos de la inflación.
- Impuestos diferido.
- Arrendamientos.
- Transacciones en moneda extranjera.
- La vida útil de las propiedades y equipos.
- Los valores razonables, clasificación y riesgos de los activos y pasivos financieros.
- Provisiones y acumulaciones.

- b. ***Consolidación*** – Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluyen las cuentas de Mantex, S.A. y de sus filiales totalmente poseídas: Inmobiliaria 20.037, S.A., Administradora 20.037, S.A., Mantex International Investments, Ltd., Publicidad y Promoción 20.037, C.A., Administradora Metrópolis 19600, C.A., Estacionamiento Metrópolis 2006, C.A., Gestión Metrópolis, C.A. y Mantex Investments, Ltd. (Barbados); y las poseídas en un 50% Metrópolis Barquisimeto, C.A., Administradora Metrópolis Barquisimeto, C.A., Estacionamiento Metrópolis Barquisimeto, C.A., Publicidad y Promoción Metrópolis Barquisimeto, C.A.; y a la poseída en un 60%: Inmobiliaria Athos, C.A. (adquirida en el año 2011); y las compañías que se encuentran inoperativas: Viscosa Venezolana, S.A.; Inversiones Sigtow, S.A.; Inversiones 240, S.A., e Inversiones 7171, S.A. (todas poseídas en un 100%).

Todas las transacciones significativas entre compañías del grupo consolidado han sido eliminadas en la consolidación.

La participación no controladora en los activos netos de filiales consolidadas se presenta en el rubro denominado "Participación no controladora" en el Estado de Cambios en el Patrimonio. Esta participación es equivalente a la participación original a la fecha de constitución (o combinación), más los cambios en el patrimonio a partir de esa fecha. Las pérdidas en exceso de la participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria son cargadas al patrimonio del grupo consolidado, excepto aquella porción para la cual los accionistas minoritarios tienen una obligación vinculante y están capacitados a efectuar inversiones adicionales para cubrir tales pérdidas.

- c. **Efectos de la inflación** – Los estados financieros consolidados se presentan en bolívares constantes, con objeto de eliminar la distorsión producida por los cambios en los niveles de precios en la economía venezolana. Para estos fines se utilizó el "Índice Nacional de Precios al Consumidor" (INPC) publicado por el Banco Central de Venezuela.

En consecuencia, las partidas monetarias del estado consolidado de situación financiera se presentan a su valor nominal, ya que reflejan el poder adquisitivo de la unidad monetaria a la fecha del último estado de situación financiera. Las partidas no monetarias tales como, algunas participaciones en asociadas, propiedades y equipos, propiedades de inversión, capital social, y aquellas cuentas de resultados relacionadas con partidas no monetarias tales como la depreciación, son expresadas en bolívares constantes utilizando el factor de inflación acumulado desde la fecha en que se adquirieron o generaron. Los ingresos operación, costos y gastos y otras partidas asociadas con rubros monetarios son expresados en bolívares constantes con base en el factor de inflación promedio del año. El resultado monetario del ejercicio se calcula aplicando, durante el período, los coeficientes de inflación a los activos y pasivos monetarios netos. Representa el resultado por exposición a la inflación por la tenencia de pasivos o activos monetarios netos durante períodos inflacionarios.

Los estados financieros consolidados de 2011, anteriormente presentados en bolívares constantes a esa fecha, se presentan para efectos comparativos en bolívares fuertes constantes del 31 de diciembre de 2012, mediante la aplicación de la variación anual en el INPC.

Los INPC, al inicio, al final y promedio por los años terminados al 31 de diciembre, fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Al inicio del año	265,60	208,20
Al final del año	318,90	265,60
Promedio del año	288,80	238,54
Inflación del año	20,07%	27,57%

- d. **Moneda extranjera** – La moneda funcional de la Compañía es el bolívar. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas al bolívar se consideran denominadas en "moneda extranjera" y son registradas en bolívares usando los tipos de cambios aplicables vigentes en las fechas en que las mismas son realizadas. Los saldos en moneda extranjera al cierre del año son expresados en bolívares usando los tipos de cambios aplicables vigentes a esa fecha, y las diferencias en cambio resultantes se llevan, inicialmente, a los resultados del período en que se producen. Las diferencias de cambio surgidas de partidas monetarias por cobrar o pagar de filiales y negocios conjuntos en el exterior, cuya liquidación no está contemplada, ni es probable que se produzca, en un futuro previsible, las cuales forman parte de la inversión neta de la entidad extranjera, son reconocidas en los estados financieros consolidados como parte del efecto por traducción de filiales en el exterior en el rubro de patrimonio, hasta la desincorporación de la entidad correspondiente.

Para propósitos de la presentación de los estados financieros consolidados, los estados financieros de filiales y negocios conjuntos en el exterior fueron traducidos, a partir de su moneda funcional, a bolívares mediante la conversión de las partidas monetarias del estado de situación financiera a la tasa de cambio vigente aplicable a la fecha de cierre de dicho estado financiero, y, para las cuentas de resultados, el promedio de tasas de cambio aplicables vigentes del año correspondiente y negocios conjuntos.

- e. **Reconocimientos de ingresos** – Los ingresos se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

Los ingresos provenientes de los contratos de arrendamientos operativos se reconocen mensualmente con base en lo establecido en los contratos.

Los ingresos por venta de locales se reconocen cuando se han transferido los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes, y no se tiene control efectivo de los mismos.

Los ingresos por intereses son acumulados sobre una base periódica tomando como referencia el saldo pendiente de capital y la tasa efectiva de interés aplicable.

Los ingresos por dividendos de inversiones son reconocidos cuando han sido establecidos los derechos de los accionistas a recibir el pago correspondiente.

- f. **Reconocimiento de gastos** – Los gastos se reconocen en los estados de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

- g. **Arrendamientos** – La Compañía tiene pactados contratos de arrendamiento operativos en donde actúa como arrendador. Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para activos similares de uso propio, y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen con base en lo establecido en los contratos.

- h. **Activos a largo plazo** – La Compañía revisa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Donde no es posible estimar el valor recuperable de un activo individual, la Compañía estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Donde se identifica una base consistente y razonable de distribución, los activos comunes son también distribuidos a las unidades generadoras de efectivo individuales o, en su defecto, al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para el cual se identifica una base consistente y razonable de distribución.

El valor recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. El valor de uso se determina con base en los futuros flujos de efectivo estimados descontados a su valor actual, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrarse como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

- i. **Propiedades y equipos** – Las propiedades y equipos se presentan al valor de reposición neto determinado por peritos evaluadores independientes de fecha 30 de abril de 2009, y actualizados a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados mediante la utilización del INPC. Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del activo en objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del activo, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Los desembolsos por mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a los resultados en la medida que se incurren.

La Compañía mantiene como costo atribuido a la fecha de transición de sus propiedades y equipos, los valores de avalúo establecidos por peritos evaluadores independientes registrados ante la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela. Estos valores fueron determinados con base en los valores de reposición para las propiedades y equipos.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los distintos activos, según lo siguiente, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los a otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación:

	<u>Años</u>
Edificaciones	60
Oficinas, muebles y enseres Torre Credival	Entre 5 y 20
Otros muebles y equipos	Entre 5 y 10
Vehículos	5

La gerencia de la Compañía considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de una partida de propiedades y equipo se determinan como la diferencia entre el producto de la venta y el valor en libros del activo, las cuales son reconocidas en el estado de resultados en el momento en que la venta se considera realizada.

- j. **Propiedades de inversión** – Las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas, son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos asociados a la transacción. La Compañía decidió adoptar como costo atribuido a la fecha de transición de sus propiedades de inversión los valores de avalúo establecidos por peritos evaluadores independientes registrados ante la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela. Estos valores fueron determinados con base en los valores de reposición de estos activos.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Compañía medirá sus propiedades de inversión de acuerdo con lo establecido en el modelo del costo.

- k. **Participación en asociadas** – Una empresa asociada es aquella en la que la Compañía tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control ni control conjunto mediante su participación en las decisiones y políticas operativas de la empresa asociada. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% y menor al 50% de los derechos de voto de la entidad participada.

Los resultados y activos y pasivos de asociadas se registran por el método de participación patrimonial. Este método consiste en reflejar en el estado de situación financiera consolidado la inversión en la asociada al costo, ajustado por la participación en los cambios de los activos netos de la asociada, menos cualquier pérdida por deterioro en el valor de la inversión, a partir de la fecha de adquisición.

Las pérdidas de la asociada en exceso de la participación de la Compañía en tal asociada, son reconocidas hasta la extensión en que la Compañía haya incurrido en alguna obligación legal o implícita, o bien haya efectuado pagos en nombre de la asociada.

Las participaciones en acciones en compañías donde se tiene una participación menor del 20% son presentadas al costo ajustado por inflación. Los dividendos en efectivo son tratados como ingresos en el período en que surgen derechos a recibir los mismos.

Todas las ganancias y pérdidas no realizadas de transacciones significativas entre la Compañía y sus filiales, y empresas asociadas, han sido eliminadas en la medida que correspondan a las participaciones de éstas en la asociada.

- l. **Impuesto sobre la renta** – La provisión para impuesto sobre la renta comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar estimado y el impuesto diferido.

El impuesto sobre la renta corriente se determina aplicando la tasa de impuesto establecida en la legislación fiscal vigente a la renta neta fiscal del año.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son determinados con base en el método del estado de situación financiera, utilizando la tasa de impuesto establecida por la legislación fiscal vigente, a la fecha del estado de situación financiera. Tales partidas corresponden al monto de impuesto esperado a recuperar o pagar sobre las diferencias temporarias entre los valores en libros reportados de activos y pasivos, y sus correspondientes bases fiscales, así como por los créditos fiscales, rebajas y pérdidas fiscales no aprovechadas.

Los pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles. Los activos por impuestos diferidos generalmente se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y créditos fiscales, rebajas y pérdidas fiscales no aprovechadas, hasta la extensión en que se considere probable que la Compañía va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos. Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporarias proceden de una plusvalía o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos es revisado a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son compensados cuando se tiene reconocido legalmente el derecho, frente a la autoridad fiscal, de compensar los importes reconocidos en esas partidas, y tales impuestos se derivan del impuestos a las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Compañía pretende liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.



Los impuestos sobre la renta, tanto corrientes como diferidos, son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del periodo, excepto si tales impuestos surgen de: (a) una transacción o suceso económico que se ha reconocido, en el mismo periodo, cargando o abonando directamente al patrimonio neto, en cuyo caso tales impuestos también se reconocen directamente al patrimonio neto; o (b) una combinación de negocios, en cuyo caso, los efectos de impuesto se incluyen en la determinación de la plusvalía o del exceso de la participación del adquirente en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad adquirida, sobre el costo de adquisición.

- m. **Activos financieros** – Las inversiones son reconocidas y dadas de baja en cuentas utilizando el método de contabilidad de la fecha de la negociación, en la cual se reconocen a la mencionada fecha: a) el activo a recibir y el pasivo a pagar, y (b) la baja en cuentas del activo que se vende, el reconocimiento del eventual resultado en la venta o disposición por otra vía, y el reconocimiento de una partida a cobrar procedente del comprador. Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra de los mismos, excepto para aquellos clasificados a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente reconocidos a su valor razonable.

Los activos financieros mantenidos por la Compañía se clasifican como:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados;
- Activos financieros disponibles para la venta;
- Préstamos y partidas a cobrar.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas en los cambios del valor razonable de estos activos se reconocen contra los resultados del periodo en que se producen. Las ganancias y pérdidas reconocidas incluyen cualquier dividendo o interés devengado de dichos activos financieros.

Las inversiones disponibles para la venta son activos financieros no derivados que se designan específicamente como disponibles para la venta (los cuales corresponden a galpones propiedad de Mantex, S.A.), o que no son clasificados como (a) préstamos y partidas a cobrar (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros contabilizados al valor razonable con cambios en resultados. Estas inversiones se valoran a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable de éstas inversiones se reconocen directamente en el patrimonio con excepción de las pérdidas por deterioro del valor, los intereses calculados según el método del tipo de interés efectivo y las ganancias o pérdidas por tipo de cambio, los cuales son reconocidos directamente contra los resultados del periodo en que se producen. Cuando el activo se enajene o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio se incluyen en los resultados del periodo. Los dividendos de instrumentos patrimoniales clasificados como disponibles para la venta, se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se establezca el derecho de la Compañía a recibir el pago correspondiente.

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo (“precio de cotización” o “precio de mercado”). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

- n. **Efectivo restringido** – El efectivo restringido se encuentra garantizando los dividendos decretados en años anteriores, los cuales no han sido reclamados por sus accionistas.
- o. **Efectivo** – El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en bancos y las inversiones en depósitos a plazo con vencimientos inferiores a tres (3) meses.
- p. **Pasivos financieros** – Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Compañía una vez deducidos todos sus pasivos.

Los pasivos financieros mantenidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados u como otros pasivos financieros.

Los pasivos financieros son clasificados como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuando se clasifican como mantenido para negociar o, en su reconocimiento inicial, han sido designados por la Compañía para ser contabilizados a su valor razonable con cambios en resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se incurre principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro inmediato;
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que se gestionan conjuntamente y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo.

Un pasivo financiero distinto a aquellos mantenidos para negociar puede ser clasificado como pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valoración o en el reconocimiento; o
- Los pasivos financieros forman parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, los cuales son administrados y evaluados según el criterio del valor razonable, de acuerdo con una estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Compañía, y cuya información es provista internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y los VEN-NIF permitan designar a todo el contrato híbrido (combinado) como un activo financiero o un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas en los cambios del valor razonable de estos activos se reconocen contra los resultados del período en que se producen. Las ganancias y pérdidas reconocidas incluyen cualquier interés causado por dichos pasivos financieros.

Los otros pasivos financieros, incluyendo préstamos, son inicialmente reconocidos a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Posteriormente son registrados al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

- q. **Ingresos diferidos** – Los ingresos diferidos corresponden principalmente a ventas futuras y a alquileres cobrados por anticipado de locales comerciales de los centros comerciales Metrópolis Barquisimeto y Metrópolis Valencia.
- r. **Apartado para prestaciones por antigüedad** – Al 31 de diciembre de 2011, el apartado para prestaciones sociales comprende el pasivo relacionado con los derechos adquiridos según la Ley Orgánica del Trabajo vigente a esa fecha.

Al 31 de diciembre de 2012, el apartado para prestaciones sociales comprende el pasivo relacionado con los derechos adquiridos según la Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras (LOTTT) vigente a partir del mes de mayo de 2012.

De acuerdo con la LOTTT, la Compañía deposita a cada trabajador por concepto de garantía de las prestaciones sociales, en la contabilidad, el equivalente a quince días de salario por cada trimestre, calculado con base en el último salario devengado, cuyo derecho es adquirido a partir del inicio del primer trimestre. Adicionalmente, a partir del segundo año de servicio, el trabajador tiene derecho a dos días de salario adicionales por año de servicio acumulativos hasta un máximo de treinta días de salario, calculado con base en el último salario devengado.

Cuando la relación de trabajo termina por cualquier causa, la Compañía paga por concepto de prestaciones sociales el monto que resulte mayor entre: treinta días por cada año de servicio o fracción superior a seis meses calculada al último salario y el total de la garantía depositada y trimestralmente.

La Compañía determina a la fecha de los estados financieros las obligaciones por prestaciones sociales con base en el cálculo simplificado establecido por la Federación de Colegios de Contadores Públicos de la República Bolivariana de Venezuela FCCPV), el cual corresponde al mayor importe determinado de acuerdo con la metodología establecida en la LOTTT mencionada anteriormente.

- s. **Distribución de dividendos** – La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros consolidados en el período en los cuales los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía reconoce un pasivo en los estados financieros consolidados anuales, por los dividendos mínimos requeridos por decretar de acuerdo con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores (Nota 9).

- t. **Utilidad neta por acción básica** – La utilidad neta por acción básica ha sido calculada dividiendo el resultado neto del año entre el promedio ponderado de acciones emitidas y en circulación para cada año.

## 2. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de las propiedades y equipos se compone de:

	<u>Terrenos y edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Mobiliario, vehículos y equipo</u>	<u>Construcciones en proceso</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al 31 de diciembre de 2010	3.519.006.063	22.609.506	19.764.733	13.998.077	3.575.378.379
Adiciones	629.083.621	64.415	782.233	608.428	630.538.697
Al 31 de diciembre de 2011	4.148.089.684	22.673.921	20.546.966	14.606.505	4.205.917.076
Adiciones	1.772.412	1.468.194	919.596	5.382.583	9.542.785
Capitalizaciones	1.167.857	-	-	(1.167.857)	-
Retiros	(4.292.658)	-	-	-	(4.292.658)
Al 31 de diciembre de 2012	4.146.737.295	24.142.115	21.466.562	18.821.231	4.211.167.203
Depreciación acumulada:					
Al 31 de diciembre de 2010	110.475.700	18.066.938	17.822.470	-	146.365.108
Cargo para el año	77.562.115	2.040.688	886.753	-	80.489.556
Al 31 de diciembre de 2011	188.037.815	20.107.626	18.709.223	-	226.854.664
Cargo para el año	75.619.154	969.252	1.150.166	-	77.738.572
Retiros	(262.283)	-	-	-	(262.283)
Al 31 de diciembre de 2012	263.394.686	21.076.878	19.859.389	-	304.330.953
Total al 31 de diciembre de 2012	3.883.342.609	3.065.237	1.607.173	18.821.231	3.906.836.250
Total al 31 de diciembre de 2011	3.960.051.869	2.566.295	1.837.743	14.606.505	3.979.062.412

La gerencia de la Compañía considera que al 31 de diciembre de 2012 y 2011, de acuerdo con los principios de contabilidad aplicables, no existe deterioro en el valor en libros de este grupo de activos. Cambios futuros en los planes de negocio de la Compañía y/o en las premisas establecidas por la gerencia podrían afectar significativamente el valor de uso de las propiedades y equipos a las fechas antes mencionadas.

La Compañía mantiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus propiedades y equipos, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Durante el año 2012, se inició la ampliación del Centro Comercial Metro Sol ubicado en la ciudad de Maracaibo la cual constará de 89 nuevos locales, con un costo aproximado de Bs. 120.000.000.

Durante el año 2011, la Compañía adquirió un nuevo Centro Comercial ubicado en la ciudad de Maracaibo, llamado Centro Comercial Babilón Centro Sur (actualmente Centro Comercial Metro Sol), a través de la adquisición del 60% de las acciones de la Compañía Inmobiliaria Athos, C.A. El valor razonable de los activos incorporados fue de Bs. 617.177.510, el cual generó una ganancia de Bs. 245.029.602, reconocida en el rubro de ganancia en adquisición del filial en el estado consolidado de resultados, neta de la participación no controladora por Bs. 163.353.068, reconocida en el estado de cambios en el patrimonio y el impuesto diferido correspondiente.

Durante el ejercicio económico 2011, se enajenaron locales comerciales del Centro Comercial Metrópolis ubicado en la ciudad de Valencia, correspondientes a las etapas I, IIA y IIB.

### 3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Para los años terminados el 31 de diciembre, el movimiento de las propiedades de inversión se compone de:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al inicio del año	601.188.568	603.131.228
Cargo para el año	<u>(1.878.118)</u>	<u>(1.942.660)</u>
Saldos al final del año	<u>599.310.450</u>	<u>601.188.568</u>

Los valores razonables considerados como costo atribuido de las propiedades de inversión (Nota 1), han sido obtenidos de los estudios al 31 de diciembre de 2009, efectuados por peritos valuadores independientes, registrados ante la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela.

### 4. PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre, las participaciones en empresas asociadas se componen de lo siguiente:

	<u>%</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inversiones registradas según el método de participación patrimonial:			
Mantex Chemicals, S.A.	100	11.555.491	11.555.491
Kelowna Investment, Ltd.	100	278.600.839	278.600.839
Hilos Magic H.M. de Venezuela, C.A.	100	<u>16.810.631</u>	<u>16.810.631</u>
		<u>306.966.961</u>	<u>306.966.961</u>
Otras inversiones registradas al costo:			
Revensa Remolques Venezolanos, S.A.	19	17.000.000	-
Parque Nivaldito, S.C.S.	95	11.000.000	13.207.480
Naviera Rodriguez Graterol, S.C.S.	7,69	7.000.000	8.404.760
Aéreo, Marítimo, Turismo y Servicios, C.A.	0,86	4.000.000	4.802.720
Petpack, S.A.	40	16.800	16.800
Otras		9.646	9.646
		<u>39.026.446</u>	<u>26.441.406</u>
Menos – provisión para participaciones en asociadas		<u>(306.983.761)</u>	<u>(306.983.761)</u>
		<u>39.009.646</u>	<u>26.424.606</u>

Durante el mes de diciembre de 2012, las filiales Metrópolis Barquisimeto, C.A., Inmobiliaria 20037, S.A. e Inmobiliaria Athos, C.A. adquirieron el 19% de las acciones de Revensa Remolques Venezolanos, S.A. por Bs. 17.000.000.

Durante el mes de diciembre de 2011, las filiales Metrópolis Barquisimeto, C.A., Inmobiliaria 20037, S.A. e Inmobiliaria Athos, C.A. adquirieron el 95% de las acciones de Parque Nivaldito, S.C.S. por Bs. 11.000.000 (en valores nominales).

Durante el mes de diciembre de 2010, Inmobiliaria 20037, S.A. adquirió 700.000 acciones de la empresa Naviera Rodríguez Graterol, S.C.S. por la cantidad de Bs. 7.000.000 (en valores nominales).

Durante el año 2008, Inmobiliaria 20037, S.A. adquirió 400.000 acciones de la empresa Aéreo y Marítimo, Turismo y Servicio, C.A. por la cantidad de Bs. 4.000.000 (en valores nominales).

## 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, los otros activos financieros se componen de:

	Corriente		No corriente	
	2012	2011	2012	2011
Activos financieros al valor razonable con cambios en patrimonio:				
Bonos de la Deuda Pública Nacional (DPUS05187-0032); emitido por la República Bolivariana de Venezuela, con valor nominal de US\$ 3.300.000, denominados en dólares estadounidenses, con vencimiento el 20 de Marzo de 2015, con un cupón anual de 7,125% pagadero semestralmente.	-	-	1.994.709	13.496.025
Depósito a Plazo Fijo al 1% con vencimiento 5 de enero de 2012.	-	5.883.332	-	-
Depósito a Plazo Fijo al 15% custodia Fondo de Protección Social de los Depósitos Bancarios.	-	-	4.746.745	13.807.820
Bono Soberano Internacional 2026, emitido por la República Bolivariana de Venezuela vencimiento en el 21 de octubre de 2026, cupón 11.75%.	-	-	562.850	44.510
Bono Amortizable PDVSA 2017 US\$, vencimiento en el 2 de noviembre de 2017, cupón 8,5%.	-	-	40.580	1.486.575
Letras de cambio cero cupón con vencimiento en 2012.	-	6.866.054	-	-
	-	12.749.386	7.344.884	28.834.930

## 6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, los otros activos se componen de:

	2012	2011
Gastos pagados por anticipado	13.818.626	4.245.725
Impuesto al valor agregado – Crédito fiscal neto por compensar	6.042.723	5.852.233
Anticipos a proveedores	12.638.344	1.547.794
	32.499.693	11.645.752

Los anticipos a proveedores otorgados durante el año 2012, corresponden al inicio de la ampliación del Centro Comercial Metro Sol ubicado en la ciudad de Maracaibo por una cantidad de Bs. 8.109.521.

## 7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comerciales – Arrendamientos de locales	18.174.093	8.171.228
Menos – estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(66.472)</u>	<u>(79.812)</u>
	18.107.621	8.091.416
Partes relacionadas (Nota 15)	105.091.583	96.325.955
Otros	<u>8.010.756</u>	<u>8.965.597</u>
	<u>131.209.960</u>	<u>113.382.968</u>

La Compañía mantiene una provisión para cuentas de cobro dudoso al nivel que la gerencia considera adecuado para cubrir cuentas por cobrar potencialmente incobrables. El nivel de esta estimación es evaluado y ajustado mensualmente por la gerencia con base en la experiencia histórica y otros factores que afectan la cobrabilidad de estas cuentas. La antigüedad de las cuentas por cobrar y la situación de los clientes son constantemente monitoreadas para asegurar lo adecuado de la estimación en los estados financieros consolidados.

Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar comerciales son limitadas debido al gran número de clientes que posee la Compañía. En consecuencia, la gerencia de la Compañía considera que no se requieren provisiones en exceso a la estimación para cuentas de cobro dudoso.

## 8. PAGARÉS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía pacto pagarés por cobrar por Bs. 49.579.391, con diferentes compañías entre las cuales tenemos:

- Promotora Anexpo, C.A.
- Grupo Civenbine, C.A.
- Constructora Ville de Ors, C.A.
- Comercializadora Caramelaca, C.A.

Dichos pagarés a corto plazo generan un rendimiento del 15% anual, con vencimientos entre el mes de mayo y diciembre de 2013.

## 9. PATRIMONIO

### *Capital social*

El capital social de la Compañía está compuesto por 80.590.579 acciones comunes de Bs. 1,00 cada una, totalmente suscritas y pagadas en su totalidad.

Los datos referentes al capital social legal de la Compañía se muestran a continuación (en bolívares nominales):

Capital autorizado	100.000.000
Capital suscrito y pagado	80.590.579

### ***Dividendos***

El Código de Comercio, la Ley de Mercado de Valores (anteriormente Ley de Mercado de Capitales) y la normativa de la CNV (actualmente Superintendencia Nacional de Valores) contienen disposiciones que regulan la distribución de dividendos. El Código de Comercio establece como condición para el pago de dividendos que las utilidades sean “líquidas y recaudadas”. Conforme a la Ley de Mercado de Capitales vigente al 31 de diciembre de 2009, la Compañía estaba obligada a distribuir anualmente entre sus accionistas, no menos del 50% de su utilidad neta anual, después de apartado el impuesto sobre la renta y deducidas las reservas legales. Asimismo, la Ley de Mercado de Capitales establecía que al menos el 25% de dicho 50% debe ser distribuido en efectivo. Sin embargo, si la Compañía presentase déficit, las utilidades deberán ser destinadas a la compensación de dicho déficit. Según la normativa de la Comisión Nacional de Valores (actualmente Superintendencia Nacional de Valores), la utilidad neta sobre una base no consolidada y excluyendo la participación patrimonial en filiales no disponible para dividendos será la base para la distribución de dividendos.

De acuerdo con la nueva Ley de Mercado de Valores emitida el mes de agosto de 2011, la política de dividendos únicamente establece el pago de dividendos en efectivo a los accionistas no menores del 25% para cada ejercicio económico, después de apartado el impuesto sobre la renta y deducidas las reservas legales.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2012, se acordó decretar dividendo en efectivo por un total de ocho millones cincuenta y nueve mil cincuenta y siete bolívares con noventa céntimos sobre cien (Bs. 8.059.057,90) con cargo a las utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2011 a razón de (Bs. 0,10) por acción a valores nominales, tomando como base de cálculo el capital social de la Compañía representado 80.590.579 acciones comunes.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2011, se acordó decretar dividendo en efectivo entre un monto mínimo de Bs. 11.193.504 (Bs. 8.059.057 en valores históricos) y monto máximo de Bs. 16.790.256 (Bs. 12.088.587 en valores históricos) con cargo a las utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2010 a razón (Bs. 0,10) y (Bs. 0,15) por acción a valores nominales, tomando como base de cálculo el capital social de la Compañía representado 80.590.579 acciones comunes. La Compañía decreto el monto máximo de Bs. 16.790.256 (Bs. 12.088.587 en valores históricos). Adicionalmente en Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de octubre de 2011 se acordó un dividendo extraordinario en efectivo por un monto total de Bs. 19.693.694 (Bs. 16.118.116 en valores históricos) a razón (Bs. 0,20) por acción a valores nominales. Al 31 de diciembre de 2011, existe un monto pendiente por pagar de Bs. 6.660.190.



### ***Resultado acumulado por traducción de filial en el exterior***

Para los años terminados el 31 de diciembre, el movimiento del resultado acumulado por traducción de filial y negocios conjuntos en el exterior se compone de:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	6.311.335	6.311.335
Aumento por traducción del año	-	-
Saldo final	<u>6.311.335</u>	<u>6.311.335</u>

### ***Resultado no realizado en otros activos financieros***

Para los años terminados el 31 de diciembre, el movimiento del resultado no realizado en inversiones se compone de:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	2.156.695	1.980.280
Aumentos en el valor razonable de inversiones disponibles para la venta (Nota 1)	-	176.415
Saldo final	<u>2.156.695</u>	<u>2.156.695</u>

### ***Reserva legal***

El Código de Comercio establece el apartado de un 5% de las ganancias netas de las compañías para establecer la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos un 10% del capital social. Esta reserva no podrá distribuirse como dividendos.

### ***Utilidades retenidas***

Los accionistas de la Compañía consideran los estados financieros consolidados en bolívares constantes para efectos de las aprobaciones establecidas en los estatutos y en el Código de Comercio Venezolano.

### ***American Depositary Receipt (ADR)***

El 1º de mayo de 1992 el "U.S. Securities and Exchange Commission" autorizó el programa de American Depositary Receipts (ADR's), Nivel 1, para la compañía Mantex, S.A. Los ADR's son negociados en el mercado secundario (over-the-counter) de Nueva York, bajo el símbolo MTXVY y cada ADR representa quince (15) acciones ordinarias de Mantex, S.A. "The Bank of New York Mellon" actúa como banco depositario, mientras que el "Venezolano de Crédito, S.A., Banco Universal, actúa como custodio local. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el número de ADR's en circulación para ambos años es de 2.733.161.

## 10. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre, los préstamos se componen de:

	Corriente		No corriente	
	2012	2011	2012	2011
Banco del Tesoro, C.A. préstamo por cuenta y orden de la compañía Metrópolis Barquisimeto, C.A. por la cantidad de Bs. 7.700.000. Dicho préstamo se cancelará en 120 cuotas mensuales y consecutivas a una tasa de interés del 16% anual, durante el primer año y posteriormente a la tasa equivalente establecida por el BCV. Este préstamo está garantizado por una hipoteca de primer grado hasta por la cantidad de Bs. 15.875.000, sobre una parte de inmuebles del Centro Comercial Metrópolis Barquisimeto, C.A. propiedad de la empresa Metrópolis Barquisimeto, C.A.	784.169	-	4.439.168	8.915.218
Banco Fondo Común, préstamo por Bs. 10.000.000, con tasa de interés del 22% y vencimiento en febrero de 2013.	2.777.778	-	-	11.339.755
Banco del Tesoro, C.A. un préstamo de Metrópolis Barquisimeto, C.A. por la cantidad de Bs. 10.000.000. Dicho préstamo se cancelará en 120 cuotas mensuales y consecutivas a la tasa equivalente establecida por el BCV. Este préstamo está garantizado por una hipoteca de primer grado hasta por la cantidad de Bs. 20.500.000, sobre una parte de inmuebles del Centro Comercial Metrópolis Barquisimeto, C.A. propiedad de la empresa Metrópolis Barquisimeto, C.A.	2.703.453	-	6.970.322	15.215.053
Banco del Tesoro, C.A. préstamo por la cantidad de Bs. 12.000.000. Dicho préstamo se cancelará en 120 cuotas mensuales y consecutivas a una tasa de interés variable. Este préstamo está garantizado por una hipoteca de primer grado hasta por la cantidad de Bs. 24.600.000, sobre una parte de inmuebles del Centro Comercial Metrópolis Shopping Center propiedad de la filial Inmobiliaria 20037, S.A.	799.369	463.158	9.736.214	16.296.599
Banco Nacional de Crédito, pagaré por Bs. 11.000.000, con tasa de interés de 22% y vencimiento en febrero de 2012, garantizado por hipoteca de primer grado sobre 2 terrenos propiedad de Mantex, S.A. (2)	5.500.000	13.207.480	4.125.000	-
Banco Fondo Común, préstamo por Bs. 11.000.000, con tasa de interés del 22% y vencimiento en noviembre de 2016, con garantía convencional de primer grado sobre 30 locales propiedad de Inmobiliaria Athos, C.A. (2)	2.200.000	-	6.416.667	12.987.355
Banco Venezolano de Crédito, pagaré por la cantidad de Bs. 4.100.000 con tasa de interés del 20% anual y vencimiento marzo 2013. (1)	4.100.000	-	-	-
Banco Venezolano de Crédito, pagaré por la cantidad de Bs. 20.000.000 con tasa de interés del 18% anual y vencimiento noviembre 2015. (1)	3.640.000	-	16.360.000	-
Banco Nacional de Crédito, pagaré por Bs. 10.000.000, con tasa de interés del 24% anual y vencimiento trimestral renovable. (1)	10.000.000	-	-	-
	<u>32.504.769</u>	<u>13.670.638</u>	<u>48.047.371</u>	<u>64.753.980</u>

- (1) En junio y noviembre de 2012, Mantex, S.A. e Inmobiliaria Athos, C.A. suscribieron préstamos con Banco Venezolano de Crédito, C.A. y el Banco Nacional de Crédito, C.A. por Bs. 4.100.000, Bs. 20.000.000 y Bs. 10.000.000 pagaderos en un plazo de 60 meses y de 3 meses, respectivamente, y generan intereses entre dieciocho (18%) y veinticuatro (24%) anual, pagaderos en cuotas mensuales, iguales y consecutivas.
- (2) En noviembre de 2011, Inmobiliaria Athos, C.A. e Inmobiliaria 20037, C.A., suscribieron préstamos con el Banco Fondo Común, C.A. y el Banco Nacional de Crédito, C.A. por Bs. 13.207.480 cada uno, pagaderos en un plazo de 60 meses y de 3 meses, respectivamente, y generan intereses a la tasa de veintidós por ciento (22%) anual, pagaderos en cuotas mensuales, iguales y consecutivas. En esa misma fecha, Mantex, S.A. suscribió préstamos con Banco Fondo Común, C.A. por Bs. 12.006.800, pagadero en un plazo de 15 meses, y generará intereses a la tasa de veintidós por ciento (22%) anual, pagaderos en cuotas mensuales, iguales y consecutivas (estos préstamos se encuentran garantizados mediante hipoteca de primer grado sobre una parte de los inmuebles que comprenden el Centro Comercial Metro Sol ubicado en la ciudad de Maracaibo).

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía mantiene líneas de crédito con diferentes instituciones financieras por Bs. 6.003.400.

## 11. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, los otros pasivos financieros se componen de:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados:		
Obligaciones quirografarias al 86% anual pagadero trimestralmente, con vencimiento en julio de 2012	-	<u>12.572.936</u>

## 12. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre, los otros pasivos se componen de:

	<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Acumulaciones laborales	4.777.317	4.503.742	2.472.114	6.471.433
Retenciones por enterar	1.811.562	1.707.822	-	-
Impuesto al valor agregado – Débito fiscal neto por compensar	1.518.760	1.431.788	-	-
Impuesto al valor agregado – Retenciones efectuadas por enterar	882.742	832.191	-	-
Depósitos en garantía	757.036	716.087	20.842.073	16.314.282
Fondos de reserva	-	-	13.053.575	-
Otros	4.009.908	3.780.280	-	-
	<u>13.757.325</u>	<u>12.971.910</u>	<u>36.367.762</u>	<u>22.785.715</u>

### 13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar se componen de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comerciales	17.882.334	5.897.945
Partes relacionadas (Nota 15)	15.923.166	21.785.413
Otros	5.377.114	9.749.373
	<u>39.182.614</u>	<u>37.432.731</u>

El período promedio de crédito otorgado por proveedores nacionales oscila entre 15 y 30 días. La Compañía mantiene políticas de gerencia de riesgo financiero para asegurar que todas sus cuentas por pagar son pagadas dentro de sus lapsos de vencimiento.

### 14. IMPUESTOS

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las compañías integrantes del grupo consolidado presentan individualmente sus declaraciones de impuestos.

#### *Beneficio de impuesto sobre la renta*

El gasto de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto sobre la renta corriente	1.096.317	10.957.218
Impuesto diferido	27.402.112	25.084.768
Total impuesto sobre la renta corriente	<u>28.498.429</u>	<u>36.041.986</u>

De conformidad con la legislación fiscal vigente, los contribuyentes sujetos al impuesto sobre la renta que celebren transacciones con partes vinculadas en el exterior, deben determinar sus ingresos por las exportaciones efectuadas, y sus costos por los bienes y servicios adquiridos de partes vinculadas en el extranjero, de acuerdo con alguno de los métodos establecidos en dicha legislación. La gerencia efectuó el estudio sobre precios de transferencia requerido para documentar las mencionadas transacciones, el cual no reflejó diferencias importantes en cuanto a los montos incluidos para la determinación de la renta neta fiscal del año terminado el 31 de diciembre de 2011. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía se encuentra en proceso de efectuar el estudio sobre precios de transferencia requerido para documentar las mencionadas transacciones en el exterior. En opinión de la gerencia, las diferencias en cuanto a los montos incluidos para la determinación de la renta neta fiscal del año terminado el 31 de diciembre de 2012, no son significativas.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la tasa efectiva del gasto de impuesto sobre la renta difiere de la tasa fiscal aplicable a la utilidad antes de impuesto. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la tasa efectiva del gasto de impuesto sobre la renta es de 111% y 14%, respectivamente. La naturaleza de esta diferencia se debe a ciertas partidas relacionadas con la determinación de la renta fiscal.

La legislación fiscal venezolana contempla anualmente el cálculo de un ajuste regular por inflación de las partidas no monetarias y patrimonio, el cual se incluye en la conciliación de la renta neta fiscal como una partida gravable o deducible según sea el caso. En cuanto a las propiedades, planta y equipos y otros activos similares, este ajuste regular por inflación es depreciado o amortizado en el resto de la vida útil fiscal de los activos respectivos. Para el caso de los inventarios, este ajuste es considerado en el costo de venta de los productos una vez consumidos o vendidos. El ajuste regular total del año es determinado mediante la suma algebraica del monto de los diferentes ajustes por inflación de cada partida no monetaria y del patrimonio.

### ***Saldos de impuesto diferido***

Al 31 de diciembre de 2012, los impuestos diferidos pasivos se componen de lo siguiente:

	<b>Saldo al inicio</b>	<b>Cargos (Créditos) a resultados</b>	<b>Saldo final</b>
Pérdidas y otros créditos fiscales trasladables no utilizados:			
Pérdidas fiscales trasladables	-	4.866.544	4.866.544
Impuesto diferido activo	-	4.866.544	4.866.544
Diferencias temporarias:			
Diferencias de base de propiedades y equipos	(1.248.459.174)	(32.268.656)	(1.280.727.830)
Impuesto diferido pasivo	(1.248.459.174)	(32.268.656)	(1.280.727.830)
	<u>(1.248.459.174)</u>	<u>(27.402.112)</u>	<u>(1.275.861.286)</u>

De conformidad con la legislación fiscal vigente, la Compañía puede trasladar las pérdidas fiscales operativas, distintas a las originadas por el ajuste fiscal por inflación, hasta tres (3) años subsiguientes al ejercicio en que se incurran. El efecto fiscal deducible no compensado del ajuste fiscal por inflación, podrá ser trasladado hasta el año subsiguiente al ejercicio en que se incurra. Durante el año 2012, la Compañía utilizó pérdidas fiscales trasladables de años anteriores por aproximadamente Bs. 13.432.095 (en bolívares históricos), generándose un beneficio impositivo de Bs. 4.566.912. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía y sus filiales mantienen pérdidas fiscales operativas trasladables por Bs. 14.313.365 y Bs. 881.206, las cuales expiran en 2014 y 2015, respectivamente.

Según el artículo 5 de la Ley de Reactivación de la Marina Mercante Nacional, concede una rebaja del 75% del monto en nuevas inversiones en el sector de la Marina Mercante y Astilleros, incluyendo la adquisición de acciones en sociedades que sean titulares de los enriquecimientos descritos en dicha Ley. Con fecha 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía y sus filiales, adquirieron participaciones por Bs. 17.000.000 y Bs. 11.000.000 (en bolívares nominales), respectivamente, en nuevas inversiones en el mencionado sector.

Como consecuencia de las transacciones antes mencionadas, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía adquirió derecho a rebajas por nuevas inversiones por Bs. 12.750.000 y Bs. 8.250.000, para ambos períodos (bolívares nominales).

## 15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

### *Cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas*

Al 31 de diciembre, los préstamos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se discriminan de la siguiente forma:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar:		
Grupo Bellosta	34.579.942	24.356.445
Servicios inmobiliarios 13 de noviembre, C.A.	15.877.890	12.796.787
Calox Internacional, C.A.	15.480.000	10.662.038
Inmobiliaria Porthos 2003, C.A.	14.971.861	22.287.502
Mtx Investment, Ltd.	-	11.992.305
Promotora Villa Quintana, C.A.	13.091.714	-
Inmobiliaria Metrópolis 01999, C.A.	368.045	441.904
Petpack, S.A.	281.371	337.837
Energía y Servicios Enercenter, C.A.	6.537	7.849
Otras partes relacionadas	10.434.223	13.443.288
	<u>105.091.583</u>	<u>96.325.955</u>
Cuentas por pagar:		
Inmobiliaria Porthos 2003, C.A.	7.278.120	11.651.591
Grupo Bellosta	5.993.740	7.903.336
Inmobiliaria Metrópolis 01999, C.A.	137.838	1.185.363
Administradora de Condominios 73, C.A.	632.038	665.924
Otras partes relacionadas	1.881.430	379.199
	<u>15.923.166</u>	<u>21.785.413</u>

Las transacciones y saldos con partes relacionadas corresponden principalmente a cuentas corrientes mercantiles de rotación constante, las cuales no generan interés ni tienen vencimiento específico.

### *Retribuciones a la Junta Directiva y Administradores*

#### *Junta Directiva*

El Artículo N° 29 (c) (ii) de los Estatutos de la Compañía establece una reserva que no exceda la prevista en la Ley de Mercado de Capitales, la cual será sometida a la aprobación de la Asamblea de Accionistas para ser distribuida entre los miembros de la Junta Directiva proporcionalmente a sus asistencias, como participación en las utilidades netas de la Compañía. El importe a ser pagado durante el año que finalizará el 31 de diciembre de 2013 es de Bs. 2.280.000 que corresponde al 2,39% sobre las utilidades consolidadas históricas del 2012, la cual será aprobado en Asamblea Ordinaria a celebrarse el 18 de abril de 2013. El importe pagado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012 a la Junta Directiva, ascendió a Bs. 2.545.442.

Adicionalmente, el Artículo N° 29 (c) (iii) de los Estatutos de la Compañía establece que los miembros de la Junta Directiva percibirán por su asistencia a la Junta Directiva una dieta de 30 unidades tributarias El valor de la unidad tributaria vigentes durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fue de Bs. 90 y Bs. 76, respectivamente. El importe pagado por este concepto al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fue de Bs. 180.000 y Bs. 126.300 (en bolívares nominales en 2011), respectivamente.

### ***Retribuciones salariales***

Las retribuciones por concepto de sueldos, otros beneficios al personal y honorarios profesionales percibidas en los años 2012 y 2011 por el personal con responsabilidad ejecutiva ascendieron a unos Bs. 9.968.689 y Bs. 9.575.364, respectivamente. (Bs. 7.974.951 en bolívares nominales de diciembre 2011).

### ***Compromisos por seguros y otros conceptos***

Las retribuciones post-empleo, algunos de los actuales y anteriores administradores de la Compañía son beneficiarios o tomadores de seguros cuyo costo corre a cargo de la Compañía. El importe cargado a resultados por este concepto en los años 2012 y 2011 ascendió a Bs. 449.447 y Bs. 890.235 (Bs. 741.442 en bolívares nominales de diciembre 2011).

## **16. INGRESOS DE OPERACIÓN**

Para los años terminados el 31 de diciembre, los ingresos de operación se componen de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por alquileres	214.597.973	201.187.807
Venta de activos mantenidos para venta	-	7.749.495
Otros	657.632	537.915
	<u>215.255.605</u>	<u>209.475.217</u>

## **17. COSTOS FINANCIEROS**

Para los años terminados el 31 de diciembre, los costos financieros incluyen los siguientes conceptos:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses sobre préstamos y sobregiros bancarios	11.856.442	17.032.708
Intereses sobre obligaciones por arrendamientos financieros	3.151.971	4.921.532
Gastos de emisión de obligaciones quirografarias	-	3.344.976
	<u>15.008.413</u>	<u>25.299.216</u>

## **18. RESULTADO MONETARIO DEL EJERCICIO**

El resultado monetario del ejercicio de los años terminados el 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Posición monetaria pasiva neta al inicio del ejercicio	<u>(1.221.386.639)</u>	<u>(1.045.050.345)</u>
Aumentos en la posición monetaria:	216.825.651	210.159.379
Disminuciones en la posición monetaria	<u>(139.487.340)</u>	<u>(390.643.865)</u>
	<u>77.338.311</u>	<u>(180.484.486)</u>
Posición monetaria neta final	(1.144.048.328)	(1.225.534.831)
Posición monetaria neta estimada	<u>(1.158.974.507)</u>	<u>(1.221.386.639)</u>
Resultado monetario del ejercicio	<u>14.926.179</u>	<u>(4.148.192)</u>

## 19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### *Gerencia de riesgo de capital*

La Compañía maneja su capital para asegurar que pueda continuar como empresa en marcha, mientras se maximiza el retorno a su accionista a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio.

### *Gerencia de riesgo financiero*

La Compañía está expuesta continuamente a riesgos de crédito, riesgos de liquidez y riesgos de mercado originados por la variación del tipo de cambio, de tasas de interés y de precios. Estos riesgos son administrados a través de políticas y procedimientos específicos establecidos por la Junta Directiva.

La Dirección de Finanzas monitorea constantemente estos riesgos a través de reportes periódicos que permiten evaluar los niveles de exposición a los que se encuentra la Compañía, y emite reportes de gestión para la consideración de la Junta Directiva.

### *Riesgo de crédito*

Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar comerciales.

Con objeto de mitigar la exposición al riesgo de crédito en el efectivo y equivalentes de efectivo, la Compañía ha adoptado la política de efectuar sus operaciones con entidades de reconocida solvencia en el mercado nacional e internacional.

Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar comerciales son limitadas debido al gran número de clientes que posee la Compañía.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no mantuvo concentraciones de riesgo de crédito superiores al 50% del monto de sus activos monetarios brutos, ni otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

### *Riesgo de liquidez*

La Junta Directiva de la Compañía tiene la responsabilidad principal de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía, a través de la Dirección de Finanzas, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros.

### *Riesgo de mercado*

La Compañía está expuesta a la variación del tipo de cambio, de tasas de interés y de precios. La mayor parte de las ventas de la Compañía están dirigidas hacia el mercado local, mientras que parte de los costos están denominados en dólares, por lo que las variaciones entre la tasa de inflación local y la tasa de devaluación pueden tener incidencia en los márgenes operativos.



### ***Riesgo del tipo de cambio***

A partir de 2003, el Ejecutivo Nacional y el Banco Central de Venezuela han celebrado diversos Convenios Cambiarios, en los cuales se establecen el Régimen para la Administración de Divisas, y el tipo de cambio que rige las operaciones establecidas en dichos convenios. A partir de esa fecha, la Comisión de Administración de Divisas (CADIVI), se encarga de la coordinación, administración, control y establecimiento de requisitos, procedimientos y restricciones que requiera la ejecución de dichos convenios. Hasta la fecha, CADIVI ha emitido varias normativas relacionadas con los registros, lineamientos, requisitos y condiciones relativas al régimen de administración de divisas.

La Compañía ha venido efectuando los trámites necesarios para acceder a las divisas destinadas al pago de gran parte de sus obligaciones en moneda extranjera, derivadas de importaciones de bienes y servicios.

En fecha 17 de mayo de 2010, se publicó la Ley de Reforma parcial de la Ley Contra Ilícitos Cambiarios modificando el artículo 9, el cual establece que a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, será competencia exclusiva del Banco Central de Venezuela, la liquidación de saldos en moneda extranjera, bien en moneda o en títulos valores, por la enajenación de los mismos en una oportunidad previa a su fecha de vencimiento, considerándolo como un ilícito cambiario y estableciendo las sanciones en cada caso.

Adicionalmente, en fecha 4 de junio de 2010, se publicó el Convenio Cambiario N° 18 en el cual se estableció que el Banco Central de Venezuela, regulará los términos y condiciones de la negociación, en moneda nacional, a través del sistema que disponga al efecto, de los títulos de la República, sus entes Descentralizados o cualquier otro ente emisor, emitidos o por emitirse en divisas. Igualmente, se publicó la Resolución N° 10-06-01, que estableció las “Normas relativas a las operaciones en el mercado de divisas” confiriendo atribuciones al “Sistema de Transacciones con Títulos en Moneda Extranjera (SITME)” como organismo oficial a través del cual podrán efectuarse las operaciones de compra y venta, en bolívares, de títulos valores denominados en moneda extranjera por parte de las instituciones del sector bancario, de conformidad con los términos y condiciones establecidos por el Banco Central de Venezuela en los instructivos, manuales y procedimientos que disponga al efecto.

En fecha 30 de diciembre de 2010, el Banco Central de Venezuela publicó el Convenio Cambiario N° 14 en el cual fijó el tipo de cambio único de Bs. 4,30 por US\$ 1,00 aplicable a partir del 1° de enero de 2011, para la adquisición de divisas requeridas para el pago de capital, intereses, garantías y demás colaterales de la deuda privada externa contraída con cualquier acreedor externo, así como, la compra en el mercado primario y en moneda nacional de títulos de la República. El presente convenio deroga el Convenio Cambiario N° 14 de fecha 8 de enero de 2010.

La obtención de las divisas necesarias para las operaciones en moneda extranjera que efectúa la Compañía en el curso normal de sus operaciones dependerá de la aprobación de los registros y solicitudes efectuadas ante las instituciones respectivas y de la disponibilidad de divisas que se establecerá en la aplicación de la Normativa antes indicada.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el tipo de cambio vigente es de Bs. 5,30 por cada US\$ 1,00.

A continuación se presenta el valor en libros de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al 31 de diciembre, reflejados de acuerdo con las bases de contabilidad descritas en la Nota 1 a los estados financieros (en miles US\$):

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.245	1.919
Total posición activa	<u>1.245</u>	<u>1.919</u>
Pasivo y patrimonio:		
Pasivo circulante	25	25
Total posición pasiva	<u>25</u>	<u>25</u>

## 20. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

### *Contingencias*

De acuerdo con lo establecido en la Gaceta Oficial N° 39.603 de fecha 27 de enero de 2011, el Ministerio del Poder Popular de Planificación y Finanzas resolvió intervenir con cese de intermediación financiera a Casa Propia Entidad de Ahorro y Préstamo, C.A., a partir del cierre de operaciones el 27 de enero de 2011. Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene saldos con esta Institución Financiera como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo	666.856	23.125.603
Inversiones en títulos valores	434.775	774.386
	<u>1.101.631</u>	<u>23.899.989</u>
Total pasivo	-	(40.890.027)
	<u>1.101.631</u>	<u>(16.990.038)</u>

La gerencia de la Compañía y sus asesores legales han realizado las gestiones pertinentes logrando la liquidación casi definitiva de los activos y pasivos mantenidos, actualmente se está a la espera de los pronunciamientos a ser emitidos por el Fondo de Protección Social de los Depósitos Bancarios (FOGADE) para la liquidación total.

## 21. LEYES Y REGULACIONES RECIENTES

### *Ley Orgánica del Trabajo, las Trabajadoras y los Trabajadores*

Con fecha 7 de mayo de 2012, fue publicada la Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras, la cual derogó la Ley Orgánica del Trabajo del 19 de junio de 1997. El principal impacto originado por esta nueva Ley corresponde a la metodología de cálculo de las prestaciones sociales y su efecto retroactivo desde junio de 1997.

### *Ley Orgánica de Deporte, Actividad Física y Educación Física*

Con fecha 23 de agosto de 2011, fue publicada la Ley Orgánica de Deporte, Actividad Física y Educación Física, cuyo objeto principal es establecer las bases para la educación física, regular la promoción, organización y administración del deporte y la actividad física como servicios públicos. Adicionalmente, establece la creación de un aporte a cargo de las empresas y/u organizaciones públicas y privadas que realicen actividades económicas en el país con fines de lucro, correspondiente al uno por ciento (1%) sobre la utilidad neta o ganancia contable anual, cuando ésta supere las veinte mil unidades tributarias (20.000 UT), este aporte no constituye un desgravamen al impuesto sobre la renta.

### ***Ley de Costos y Precios Justos***

Con fecha 18 de julio de 2011, fue publicado el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Costos y Precios Justos, con el objeto establecer los mecanismos de administración y control necesarios para mantener la estabilidad de precios y propiciar el acceso a los bienes y servicios a toda la población en igualdad de condiciones, en el marco de un modelo económico y social que privilegie los intereses de la población y no del capital.

### ***Reglamento parcial a la Ley de Costos y Precios Justos***

Con fecha 17 de noviembre de 2011, fue publicado el Reglamento Parcial - Ley de Costos y Precios Justos, con el objeto establecer los mecanismos para la inscripción en el Sistema Automatizado de Administración de Precios (SISAP) el cual estará supervisado por la Superintendencia Nacional de Costos y Precios (SUNDECOP), así mismo establece el marco regulatorio para la supervisión y cumplimiento de esta normativa.

## **22. REESTRUCTURACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL 2011**

Los estados financieros consolidados del 2011, han sido reestructurados para reconocer el efecto del impuesto diferido pasivo, según los resultados fiscales obtenidos por parte de la gerencia. El efecto de lo antes mencionado se indica a continuación:

	<b>Saldos previamente reportados</b>	<b>Ajuste netos</b>	<b>Saldos reestructurados</b>
Pasivo	1.411.790.594	49.140.424	1.460.931.018
Patrimonio	3.415.781.408	(49.140.424)	3.366.640.984
	<u>4.827.572.002</u>	<u>-</u>	<u>4.827.572.002</u>
Utilidad neta	<u>262.152.680</u>	<u>(49.140.424)</u>	<u>213.012.256</u>

## **23. EVENTO POSTERIOR**

Con fecha 8 de febrero de 2013, el Ejecutivo Nacional y el Banco Central de Venezuela celebraron el Convenio Cambiario N° 14, en el cual se derogó el Convenio Cambiario N° 14 del 30 de diciembre de 2010, el Convenio Cambiario N° 15 del 10 de enero de 2011 y el artículo 5 del Convenio Cambiario N° 12 del 15 de julio de 2010, fijando el tipo de cambio a partir del 9 de febrero de 2013, en Bs. 6,2842 por dólar de los Estados Unidos de América para la compra, y en Bs. 6,30 por dólar de los Estados Unidos de América para la venta.

Adicionalmente, se establece la liquidación a las tasas de cambio establecidas en el Convenio derogado, para las operaciones de compra y venta de divisas cuya liquidación se encuentre en los supuestos y los lapsos específicos establecidos en el nuevo Convenio Cambiario.

Por otro lado, el Banco Central de Venezuela informó a través de un Aviso Oficial de fecha 8 de febrero de 2013, que a partir del 9 de febrero de 2013, no se procesarán posturas de venta ni se adjudicarán órdenes de compra de títulos valores a través del Sistema de Transacciones con Títulos en Moneda Extranjera (SITME) del Banco Central de Venezuela.

En esa misma fecha, mediante Decreto N° 9.381, el Ejecutivo Nacional creó el Órgano Superior para la Optimización del Sistema Cambiario, cuyo objeto será el diseño, planificación y ejecución de las estrategias del Estado en materia cambiaria, para alcanzar la máxima transparencia y eficacia en la asignación de divisas al sector económico del país.

Con objeto de ampliar el entendimiento de los efectos sobre las operaciones de la Compañía por las modificaciones establecidas en dicha normativa cambiaria, a continuación se presentan los efectos pro-forma sobre el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012, asumiendo la aplicación de la mencionada normativa emitida en fecha posterior sobre dicho estado financiero de cierre (en bolívares):

	<b>Cifras reportadas al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>Efectos Pro-forma de aplicación al 31 de diciembre de 2012 aumento (disminución)</b>	<b>Estado de Situación Financiera Pro-forma al 31 de diciembre de 2012</b>
Activo circulante	6.600.000	1.245.283	7.845.283
Total activo	<u>6.600.000</u>	<u>1.245.283</u>	<u>7.845.283</u>
Pasivo circulante	134.924	25.457	160.381
Total Pasivo	<u>134.924</u>	<u>25.457</u>	<u>160.381</u>
Patrimonio	6.465.076	1.219.826	7.684.902
Total Pasivo y Patrimonio	<u>6.600.000</u>	<u>1.245.283</u>	<u>7.845.283</u>

Como resultado de la aplicación del cambio en la mencionada normativa, la gerencia de la Compañía se encuentra en proceso de determinación de los impactos que tendrá el cambio en la mencionada normativa sobre los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2013.