



**METROCENTRO, S.A. DE C.V.**  
**EL SALVADOR**

Blvd. Tutunichapa, Edificio Grupo Roble, Costado Norte de Metrocentro,  
San Salvador, Tel. 257-6000, Fax 237-6006 y 237-6010

San Salvador, 12 de marzo de 2012

Licenciado  
William Efrain Calderón Molina  
Superintendente Adjunto de Valores  
Superintendencia del Sistema Financiero  
Presente

**RECIBIDO**  
SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE VALORES Y CONDUCTAS  
Superintendencia del Sistema Financiero

Original  
 Fotocopia  
 Fax  
 Correo electrónico

Fecha: 13/3/2012 Hora: 4:10 pm  
Firma: Angela Orellana

Atención: Licenciado José Genaro Serrano Rodríguez  
Intendente de Valores

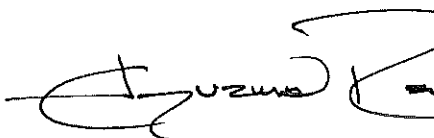
Estimado licenciado Calderón Molina

Sirva la presente para saludarle y desearle éxitos en sus labores diarias.

Por este medio, enviamos un ejemplar de los estados financieros auditados de Metrocentro, S. A. de C. V. al 31 de diciembre de 2011.

Sin otro particular me suscribo de usted.

Atentamente,

  
Ernesto Javier Guzmán Reyes  
Gerente Financiero  
Metrocentro, S. A. de C. V.



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO  
 12 MAR 12 13:04

**RECIBIDO**  
Superintendente Adjunto de Valores y Conductas

Original  
 Fotocopia  
 Fax  
 Correo electrónico

Fecha: 12 MAR 2012 Hora: 2:57 pm.  
Firma: Alida Margarita Cortez de Galvez

# ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

**Estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2011 y 2010**

***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***  
(Compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

***Contenido***  
***31 de diciembre de 2011 y 2010***

---

	<b>Página</b>
<b>Informe de los auditores independientes</b>	1 - 2
<b>Estados financieros consolidados</b>	
Balance de situación financiera consolidada	3
Estado consolidado de resultados integrales	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 34



## Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y  
a los Accionistas de  
Metrocentro, S. A. de C. V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Metrocentro, S. A. de C. V. y sus subsidiarias que comprenden el estado de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2011, así como el estado consolidado de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la administración por los estados financieros*

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las normas internacionales de información financiera, y del control interno que la administración determine necesario para la preparación de estados financieros libres de representaciones erróneas importantes, ya sea por fraude o error.

### *Responsabilidad de los auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de representaciones erróneas importantes.

Una auditoría implica efectuar procedimientos para la obtención de evidencia sobre los montos y las divulgaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de representaciones erróneas importantes en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos relacionados con la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la entidad, con el objeto de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias; pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.




A la Junta Directiva y  
a los Accionistas de  
Metrocentro, S. A. de C. V.  
Página 2

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados referidos anteriormente, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Metrocentro, S. A. de C. V. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2011, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos consolidados de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

PricewaterhouseCoopers, S. A. de C. V.  
Inscripción N°214

  
Cecilia Ortega  
9 de marzo de 2012



## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Balance de situación financiera consolidada 31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas	2011	2010
<b>Activo</b>			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 11,494,237	\$ 7,392,805
Cuentas y documentos por cobrar	5	3,184,899	3,246,650
Locales comerciales para la venta		783,547	1,638,181
Apartamentos para la venta		1,775,000	2,701,666
Gastos pagados por anticipado		<u>426,079</u>	<u>494,848</u>
Total del activo circulante		<u>17,663,762</u>	<u>15,474,150</u>
Activo no circulante			
Apartamentos para la venta		7,426,078	1,777,310
Anticipos a contratistas		55,984	1,311,592
Propiedades de inversión	6	127,403,214	121,498,132
Terrenos para futuro desarrollo	7	8,412,894	8,412,894
Proyectos en desarrollo, mobiliario, equipo y vehículos, neto	8	6,443,461	21,553,906
Alquiler de terreno pagado por anticipado	9	663,420	681,433
Impuesto sobre la renta diferido	16	<u>566,629</u>	<u>465,065</u>
Total del activo no circulante		<u>150,971,680</u>	<u>155,700,332</u>
		<u>\$168,635,442</u>	<u>\$171,174,482</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Pasivo circulante			
Porción corriente de la deuda a largo plazo	10	\$ 8,133,832	\$ 7,733,517
Anticipos recibidos de clientes		4,305,200	4,812,811
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	3,063,151	3,190,448
Dividendos por pagar		45,755	44,396
Impuesto sobre la renta por pagar	16	<u>3,547,727</u>	<u>3,050,111</u>
Total del pasivo circulante		<u>19,095,665</u>	<u>18,831,283</u>
Pasivo no circulante			
Préstamos y otras obligaciones financieras a largo plazo	10	<u>67,487,457</u>	<u>59,913,698</u>
Total del pasivo		<u>86,583,122</u>	<u>78,744,981</u>
Patrimonio	12		
Capital		57,120,000	57,120,000
Reserva legal		10,223,611	8,878,166
Utilidades retenidas		<u>14,708,709</u>	<u>26,431,335</u>
Total del patrimonio		<u>82,052,320</u>	<u>92,429,501</u>
		<u>\$168,635,442</u>	<u>\$171,174,482</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros consolidados

## ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### ***Estado consolidado de resultados integrales***

***Años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

	Notas	2011	2010
<b>Ingresos</b>			
Arrendamiento de locales comerciales		\$45,691,561	\$43,016,165
Venta de apartamentos		3,216,391	3,230,548
Venta de locales comerciales		3,138,726	620,000
Otros ingresos	14	<u>2,130,138</u>	<u>1,861,131</u>
Total de ingresos		<u>54,176,816</u>	<u>48,727,844</u>
<b>Costos y gastos de operación</b>	13		
Gastos de arrendamiento de locales comerciales		14,206,772	13,164,093
Costo de ventas de apartamentos		2,517,977	2,528,813
Costos de venta de locales comerciales		763,975	195,185
Gastos administrativos y generales		<u>5,329,836</u>	<u>5,034,966</u>
		<u>22,818,560</u>	<u>20,923,057</u>
Utilidad antes de depreciación, gastos financieros e impuesto sobre la renta		31,358,256	27,804,787
Depreciación		<u>(10,390,578)</u>	<u>(8,995,832)</u>
Utilidad de operación		20,967,678	18,808,955
Gastos financieros, netos	15	<u>(2,508,757)</u>	<u>(2,600,852)</u>
Utilidad antes de la provisión para el impuesto sobre la renta		18,458,921	16,208,103
Provisión para el impuesto sobre la renta	16	<u>(4,356,102)</u>	<u>(3,763,232)</u>
Utilidad neta		14,102,819	12,444,871
Otros resultados integrales		-	-
Resultados integrales		<u>\$14,102,819</u>	<u>\$12,444,871</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

## ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### ***Estado consolidado de cambios en el patrimonio***

***Años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

	Notas	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>		\$57,120,000	\$ 7,741,420	\$19,203,210	\$84,064,630
Dividendos decretados	12	-	-	(4,080,000)	(4,080,000)
Traslado a la reserva legal		-	1,136,746	(1,136,746)	-
Utilidad neta - 2010		-	-	12,444,871	12,444,871
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>		\$57,120,000	\$ 8,878,166	\$26,431,335	\$92,429,501
Dividendos decretados	12	-	-	(24,480,000)	(24,480,000)
Traslado a la reserva legal		-	1,345,445	(1,345,445)	-
Utilidad neta - 2011		-	-	14,102,819	14,102,819
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>		<u>\$57,120,000</u>	<u>\$10,223,611</u>	<u>\$14,708,709</u>	<u>\$82,052,320</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

# **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## **Estado consolidado de flujos de efectivo**

**Años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas	2011	2010
Flujo neto de efectivo en las actividades de operación			
Utilidad neta		\$14,102,819	\$12,444,871
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades operativas -			
Depreciaciones	6 y 8	10,390,578	8,995,832
Provisión para el impuesto sobre la renta	16	4,356,102	3,763,232
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	5	(355,257)	290,945
Retiro de mobiliario y equipo y vehículos, neto	8	-	3,519
Ingresos y gastos financieros	15	2,508,757	2,600,852
Reclasificaciones de propiedades de inversión		65,895	(67,830)
Movimiento en el capital de trabajo operativo -			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		319,449	(1,876,273)
Variación neta en cuentas por cobrar y pagar con compañías relacionadas		67,047	(145,600)
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado		68,769	(11,488)
Disminución en locales comerciales para la venta		854,634	272,620
Disminución en apartamentos para la venta		2,642,333	2,528,811
Disminución en otros activos		18,013	18,011
Disminución en anticipos recibidos de clientes		(507,611)	(588,837)
Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados		<u>(96,785)</u>	<u>(125,481)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		34,434,743	28,103,184
Intereses recibidos		269,489	327,297
Intereses pagados		(2,778,246)	(2,999,962)
Impuestos pagados		<u>(3,960,050)</u>	<u>(3,492,667)</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>27,965,936</u>	<u>21,937,852</u>
Flujo neto de efectivo en las actividades de inversión			
Aumento en terrenos para futuro desarrollo		-	(13,366)
Adiciones a propiedades de inversión	6	(806,604)	(216,840)
Disminución en anticipos a contratistas		1,255,608	1,123,852
Adición de mobiliario y equipo y vehículos y proyectos de construcción	8	<u>(7,808,941)</u>	<u>(9,852,242)</u>
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u>(7,359,937)</u>	<u>(8,958,596)</u>
Flujo neto de efectivo por las actividades de financiamiento			
Aumento en préstamos bancarios a largo plazo		12,500,000	-
Abono a préstamos a largo plazo		(5,628,876)	(6,500,000)
Emisiones de certificados de inversión		5,204,400	20,813,338
Pago de certificados de inversión		(4,101,450)	(24,173,293)
Pago de dividendos	12	<u>(24,478,641)</u>	<u>(4,069,385)</u>
<b>Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(16,504,567)</u>	<u>(13,929,340)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo		4,101,432	(950,084)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>7,392,805</u>	<u>8,342,889</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo a final del año</b>		<u>\$11,494,237</u>	<u>\$ 7,392,805</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

# **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

### **1. Información general**

La Compañía fue organizada como sociedad anónima el 29 de marzo de 1960 de acuerdo con las leyes de la República de El Salvador por un plazo de cien años. Su domicilio principal está localizado en Edificio Roble, Boulevard Tutunichapa, de San Salvador, El Salvador. La actividad principal de la Compañía consiste en el desarrollo de bienes inmuebles y en el arrendamiento de bienes inmuebles desarrollados.

La sociedad que constituye la última controladora de la Compañía es Prisma, S. A., empresa domiciliada en Panamá, República de Panamá.

### **2. Resumen de las principales políticas contables**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente por todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

#### **Base de preparación**

Los estados financieros de Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF). La NIIF 1, adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera, ha sido aplicada en la preparación de estos estados financieros consolidados. Los estados financieros consolidados de Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

Los estados financieros consolidados de Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias hasta el 31 de diciembre de 2010 habían sido preparados de conformidad con las normas de información financiera adoptadas en El Salvador, las cuales contemplaban las normas internacionales de contabilidad, revisiones y/o actualizaciones, incluyendo las respectivas interpretaciones, vigentes hasta el 31 de octubre de 2003. La Compañía utilizó como fecha de transición el 1 de enero de 2010; como resultado del análisis de las políticas contables utilizadas anteriormente y las normas internacionales de información financiera NIIF, la administración de la Compañía determinó que no existen ajustes que pudieran afectar retroactivamente sus estados financieros consolidados al 1 de enero de 2010 (fecha de transición), los únicos cambios realizados fue la ampliación de divulgaciones para el cumplimiento de las NIIF en los años presentados.

La preparación de estados financieros de conformidad con normas internacionales de información financiera requiere que la administración realice estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos y pasivos a la fecha de los estados financieros consolidados. Los resultados finales pueden diferir de las estimaciones originalmente registradas. En el literal u) se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

# ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## ***Notas a los estados financieros consolidados***

***31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

### **a. Cambios en políticas contables y divulgaciones**

#### **i. Normas, interpretaciones y enmiendas vigentes al 2011, que no tuvieron efecto en las cuentas anuales.**

Las siguientes normas han sido emitidas o enmendadas y de las cuales no han tenido un impacto significativo en las cifras reportadas ni en la presentación y desglose de los estados financieros consolidados:

- **NIC 24 Información a revelar sobre partes vinculadas (Enmendada)** – Esta revisión de NIC 24 introduce una exención parcial sobre ciertos desgloses cuando la relación de vinculación se produce por ser entidades dependientes o relacionadas con el Estado (o institución gubernamental equivalente) y se revisa el alcance aplicable a los desgloses exigidos, dada la incorporación de la definición de parte vinculada de algunas relaciones entre sociedades de control conjunto y asociadas de un mismo inversor que anteriormente no eran explícitas en la norma. Su aplicación es de forma obligatoria a partir del 1 de enero de 2011. La Compañía ha evaluado que esta modificación no tiene efecto sobre los estados financieros consolidados al cierre del ejercicio 2011.
- **CINIIF 19 Cancelación de deuda con instrumentos de patrimonio (Emitida)** – Esta interpretación aborda el tratamiento contable desde el punto de vista del deudor de la cancelación total o parcial de un pasivo financiero mediante la emisión de instrumentos de patrimonio a su prestamista. La interpretación no aplica en este tipo de operaciones cuando las contrapartes en cuestión son accionistas o vinculados y actúan como tal, ni cuando la permuta de deuda por instrumentos de patrimonio ya estaba prevista en los términos del contrato original. Para todos los otros casos la emisión de instrumentos de patrimonio se medirá a su valor razonable en la fecha de cancelación del pasivo y cualquier diferencia de este valor con el valor contable del pasivo se reconocerá en resultados. La Compañía ha evaluado que esta modificación no tiene efecto sobre los estados financieros consolidados al cierre del ejercicio 2011.
- **NIC 32 Clasificación derechos sobre acciones (Enmendada)** – Esta modificación es relativa a la clasificación de derechos de emisión (derechos, opciones o warrants) que están denominados en moneda extranjera. Conforme esta modificación cuando estos derechos han sido conferidos a todos los accionistas y son para adquirir un número fijo de acciones por importe fijo, se reconoce como instrumentos de patrimonio, independientemente de en qué moneda esté denominada esa cantidad fija y que se cumplan otros requisitos específicos que exige la norma. La Compañía ha evaluado que esta modificación no tiene efecto sobre los estados financieros consolidados al cierre del ejercicio 2011.

#### **ii. Nuevas IFRS e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de IFRS**

Las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros consolidados estas normas aún no entran en vigencia y la Compañía no ha aplicado ninguna en forma anticipada.

# **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

- **NIIF 9 instrumentos financieros: Clasificación y valoración** - Sustituirá en el futuro la parte de clasificación y valoración actual de NIC39. Existen diferencias muy relevantes con la norma actual, en relación con los activos financieros, entre otras, la aprobación de un nuevo modelo de clasificación basado en dos únicas categorías de costo amortizado y valor razonable, la desaparición de las actuales clasificaciones de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" y "Activos financieros disponibles para la venta", el análisis de deterioro sólo para los activos que van a costo amortizado y la no bifurcación de derivados implícitos en contratos de activos financieros. En relación con los pasivos financieros las categorías de clasificación propuestas por NIIF9 son similares a las ya existentes actualmente en NIC39, de modo que no deberían existir diferencias muy relevantes salvo por el requisito de registro de las variaciones del valor razonable relacionado con el riesgo propio de crédito como un componente del patrimonio, en el caso de los pasivos financieros de la opción de valor razonable. La fecha original de aplicación era el 1 de enero de 2013. El 16 de diciembre de 2011 el IASB aprobó diferir dicha fecha al 1 de enero de 2015. La Compañía evaluará el impacto generado por, o que podría generar la mencionada norma.
- **NIC 12 Impuesto sobre las ganancias-Impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (Modificación)** - La modificación introduce una excepción a los principios generales de NIC 12 que afecta a los impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias valoradas de acuerdo al modelo de valor razonable de NIC 40 Propiedades de inversión. En estos casos, se introduce una presunción de cara al cálculo de los impuestos diferidos que sean aplicables de que el valor en libros de estos activos será recuperado en su totalidad vía venta. Su aplicación es de forma obligatoria a partir del 1 de enero de 2012. La Compañía ha evaluado que esta modificación no tiene efecto sobre los estados financieros consolidados al cierre de ejercicio 2011.
- **NIIF 10 Estados financieros consolidados (Emitida), NIIF 11 Acuerdos conjuntos (Emitida), NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (Emitida)** NIIF 10 modifica la definición de control existente actualmente. La nueva definición de control consta de tres elementos que deben cumplirse: el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. Su aplicación es de forma obligatoria a partir del 1 de enero de 2013. La Compañía se encuentra evaluando el impacto generado por, o que podría generar la mencionada norma.

La NIIF 11 Acuerdos conjuntos sustituirá a actualmente vigente NIC 31. El cambio fundamental que plantea la NIIF 11 respecto de la norma actual es la eliminación de la opción de consolidación proporcional para las entidades que se controlan conjuntamente, que pasarán a incorporarse por puesta en equivalencia. Su aplicación es de forma obligatoria a partir del 1 de enero de 2013. La Compañía se encuentra evaluando el impacto generado por, o que podría generar la mencionada norma.

# ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## ***Notas a los estados financieros consolidados***

***31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

Por último, NIIF 12 es una norma de desglose que agrupa todos los requisitos de revelación en cuentas relativos a participaciones en otras entidades (sean dependientes, asociadas, negocios conjuntos u otras participaciones) incluyendo nuevos requerimientos de desgloses. Su aplicación es de forma obligatoria a partir del 1 de enero de 2013. La Compañía se encuentra evaluando el impacto generado por, o que podría generar la mencionada norma.

- **NIIF 13 Medición del Valor Razonable** – Esta nueva norma se emite para ser la fuente normativa única para calcular el valor razonable de elementos del activo o del pasivo que se valoran de esta forma de acuerdo a lo requerido por otras normas. NIIF 13 cambia la definición actual de valor razonable e introduce nuevos matices a considerar; adicionalmente amplía los desgloses exigidos en esta materia. Su aplicación es de forma obligatoria a partir del 1 de enero de 2013. La Compañía se encuentra evaluando el impacto generado por, o que podría generar la mencionada norma.
- **NIC 19 Retribuciones a los empleados (Modificación)** - El cambio fundamental de esta modificación de NIC 19 afectará el tratamiento contable de los planes de beneficios definidos puesto que se elimina la “banda de fluctuación” por la que actualmente es posible elegir diferir cierta porción de las ganancias y pérdidas actuariales. A partir de la entrada en vigor de la modificación, todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconocerán inmediatamente en el otro resultado integral. También supondrá cambios en la presentación de los componentes del costo en estado de resultado integral, que se agruparán y presentarán de forma distinta. Su aplicación es de forma obligatoria a partir del 1 de enero de 2013. La Compañía se encuentra evaluando el impacto generado por, o que podría generar la mencionada norma.
- **NIC 32 Instrumentos financieros: presentación y de NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar en relación a la compensación de activos y pasivos financieros (Modificación)** – La modificación de NIC 32 introduce una serie de aclaraciones adicionales en la guía de implementación sobre los requisitos de la norma para poder compensar un activo y un pasivo financiero en su presentación en el balance de situación. NIC 32 ya indica que un activo y un pasivo financiero solo podrán compensarse cuando la entidad tenga en el momento actual el derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos. La guía de implementación modificada indica, entre otros aspectos, que para cumplirse esta condición, el derecho de compensación no debe depender de eventos futuros y debe ser legamente exigible, tanto en el curso normal de los negocios como en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la entidad y todas las contrapartes.

# ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## ***Notas a los estados financieros consolidados***

***31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

La modificación paralela de NIIF 7 introduce un apartado específico de requisitos nuevos de desglose para aquellos activos y pasivos financieros que se presentan netos en el balance y también para aquellos otros instrumentos financieros que están sujetos a un acuerdo exigible de compensación neta o similar, independientemente de que se estén presentando o no compensados contablemente de acuerdo a NIC 32. Su aplicación es de forma obligatoria a partir del 1 de enero de 2013 y 2014 respectivamente. La Compañía se encuentra evaluando el impacto generado por, o que podría generar la mencionada norma.

### **b. Consolidación**

Las subsidiarias son todas las entidades (incluyendo las entidades de propósito especial) sobre las cuales la Compañía tiene el poder de gobernar las políticas financieras y operativas, generalmente acompañadas de una participación de más de la mitad de los derechos de voto. La existencia y efecto de los derechos potenciales de voto que son actualmente ejercitables o convertibles son considerados cuando se evalúa si la Compañía controla otra entidad. Las subsidiarias se consolidan totalmente desde la fecha en que el control es transferido a la Compañía. Ellas se dejan de consolidar desde la fecha en que cesa el control.

El método de contabilidad de compra es usado para registrar la adquisición de subsidiarias por parte de la Compañía. El costo de una adquisición es medido como el valor razonable de los activos dados, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, más los costos directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios son medidos inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición, sin considerar el alcance de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Compañía de los activos netos identificables adquiridos es registrado como plusvalía. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia es reconocida directamente en el estado de resultados.

Todos los saldos y transacciones significativas entre Compañías han sido eliminados en la consolidación. Por resultar la participación minoritaria en los activos netos de la subsidiaria consolidada no significativa, no se presenta en una línea separada del patrimonio.

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen las cuentas y transacciones de la Compañía y de sus subsidiarias: Servicios Eléctricos Comerciales, S. A. de C. V., Servicios de Mantenimiento y Seguridad, S. A. de C. V. y Marina Real, S. A. de C. V.

# ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## ***Notas a los estados financieros consolidados 31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

### **c. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha del balance. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del estado de situación financiera, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición. A las fechas respectivas de los estados financieros consolidados, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

### **d. Activos financieros**

#### *Clasificación*

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas y documentos por cobrar, anticipos a contratistas, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito para el cual el activo financiero se constituyó o adquirió. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial.

#### *(a) cuentas y documentos por cobrar*

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y que no se cotizan en mercados activos. Se clasifican como activos circulantes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del balance, en cuyo caso no son clasificados como activos circulantes. Las cuentas y documentos por cobrar de la Compañía comprenden las “deudores comerciales”, las “cuentas por cobrar a compañías relacionadas” y los “documentos por cobrar a clientes” en el balance de situación financiera consolidada.

#### *(b) activos financieros disponibles para la venta*

Los activos financieros disponibles para la venta son instrumentos no derivados, que ya sea fueron designados en esta categoría o no se incluyeron en ninguna otra categoría. Son clasificados como activos no circulantes, a menos que la administración tenga la intención de disponer de estas inversiones dentro de los 12 meses siguientes a partir de la fecha del balance. Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía no mantiene activos financieros en esta clasificación.

#### *Reconocimiento y medición*

Las compras y ventas de activos financieros son reconocidas en la fecha de la negociación, que corresponde a la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Las inversiones son reconocidas inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción para todos los activos financieros que no son contabilizados al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros contabilizados al valor razonable con cambios en resultados son inicialmente reconocidos al valor razonable, y los costos incurridos en la transacción son registrados como gastos del período. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos para recibir flujos de efectivo de la inversión han expirado o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados son posteriormente registrados a su valor razonable.

## ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### ***Notas a los estados financieros consolidados***

***31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

Las cuentas y documentos por cobrar y las inversiones mantenidas al vencimiento se contabilizan subsecuentemente a su costo amortizado, usando el método del rendimiento efectivo del activo.

#### *Deterioro*

La Compañía revisa en cada fecha de los estados financieros si existe evidencia objetiva sobre si un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado.

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se incurre en pérdidas por deterioro sólo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo y tienen un impacto sobre los flujos futuros estimados del activo o grupo de activos financieros que puede ser estimado de forma fiable.

Los criterios utilizados para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen: dificultades financieras significativas del emisor o deudor; una violación del contrato, como mora o incumplimiento en los pagos de principal o intereses; cuando por razones legales o económicas se le otorga al deudor concesiones a raíz de sus dificultades financieras que no se darían de otra forma; cuando es probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera; desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras, información que indica que hay un reducción apreciable en los flujos futuros estimados de un portafolio de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque no pueda ser identificado con los activos individuales del portafolio, incluyendo cambios adversos en el estado de pagos de los deudores incluidos en el portafolio y condiciones económicas que se correlacionan con moras sobre los activos en el portafolio; caídas significativas o prolongadas con respecto al costo en el valor razonable de títulos valores disponibles para la venta.

Para los préstamos y partidas por cobrar el monto es medido como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de caja estimados (excluyendo pérdidas de crédito futuras aún no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo es reducido y el monto de la pérdida es reconocida en los resultados integrales.

Si en un período posterior el monto de la pérdida por deterioro disminuye por un evento ocurrido posterior al reconocimiento del deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro originalmente reconocida es registrada en el estado de resultados integrales.

En caso de que exista alguna evidencia de deterioro sobre los activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada, determinada como la diferencia entre el valor en libros y su actual valor razonable, es eliminada del patrimonio y reconocida como una pérdida en los resultados integrales del período. Las pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de resultados sobre instrumentos de patrimonio no son reversibles a través del estado de resultados.

El análisis sobre deterioro de las cuentas por cobrar comerciales es descrito más adelante en esta nota.

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados 31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

**e. Cuentas y documentos por cobrar**

Las cuentas y documentos por cobrar comerciales son reconocidas inicialmente a su valor razonable, representadas por el valor original de la factura, y subsecuentemente son medidas al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo menos cualquier estimación para deterioro, la cual es establecida cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar los importes pendientes de acuerdo con los términos originales. Dificultades financieras significativas del deudor, probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y el incumplimiento o morosidad de los pagos (más de 30 días de vencido) son considerados indicadores de que la cuenta por cobrar está deteriorada. El monto de la estimación es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor recuperable. El valor en libros del activo es rebajado a través del uso de una cuenta de estimación, y el monto de la pérdida es reconocido en los resultados del período en que se identifica. Los saldos por cobrar que se dan de baja contra la provisión son registrados hasta el momento en que se hayan agotado todas las gestiones de cobro y se concluye que el saldo es incobrable. Las recuperaciones posteriores de los montos previamente dados de baja son acreditadas contra la cuenta de estimación.

**f. Locales comerciales y apartamentos para la venta**

Los inventarios de locales comerciales y apartamentos para la venta se valúan al costo o valor neto de realización el que sea menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los correspondientes gastos de venta aplicables. El método de costeo utilizado para el registro de los inventarios es el costo de construcción. Si la recuperación de estos activos es esperada dentro de un año o menos, son clasificados como activos circulantes, si no, son presentados como activos no circulantes.

**g. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión están compuestas básicamente por locales en centros comerciales y apartamentos, y son mantenidas para obtener ingreso por alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son contabilizadas a su costo de adquisición o construcción, menos la depreciación acumulada practicada de acuerdo con la vida útil estimada de los activos y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los costos posteriores en ampliaciones y mejoras que amplían la vida útil se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a los elementos de propiedades de inversión vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada, la cual es revisada periódicamente por la Administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas se detallan a continuación:

	<i>Años</i>
Edificaciones	20
Equipo	10 a 15

# **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de las propiedades y activos.

### **h. Terrenos para futuro desarrollo**

Los terrenos para futuro desarrollo están registrados a su costo de adquisición, que incluye la capitalización de todos aquellos gastos asociados con el mejoramiento del inmueble.

### **i. Proyectos en desarrollo, mobiliario, equipo y vehículos**

Los proyectos en desarrollo se valúan al costo acumulado de construcción, que incluye la capitalización de intereses por préstamos obtenidos en forma específica para la construcción e instalación de estos activos.

El mobiliario, equipo y los vehículos son contabilizados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente de acuerdo con la vida útil estimada de los activos y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a los elementos de mobiliario, equipo y vehículos vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para cada tipo de activo, la cual es revisada periódicamente por la Administración de la Compañía. Los desembolsos por mejoras que amplían la vida útil del bien se capitalizan y se deprecian sobre el resto de la vida útil estimada de los activos respectivos. Las vidas útiles estimadas se detallan a continuación:

	Años
Mobiliario y equipo	2 a 5
Vehículos	10

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

### **j. Deterioro de activos no financieros**

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos tangibles, con el objeto de identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Los ajustes que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

# **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en una transacción en condiciones de mercado, menos los costos necesarios estimados para llevar a cabo la venta. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

### **k. Arrendamientos**

Como arrendador

Los activos que se mantienen arrendados se incluyen como propiedades de inversión. El grupo no mantiene contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, sino únicamente contratos de arrendamiento operativo a largo plazo. Los depósitos en garantía recibidos de clientes, que son reembolsables al término del contrato de arrendamiento, son registrados como pasivo. Los pagos mensuales por arrendamiento se registran como ingreso, con base en el método de línea recta.

### **l. Préstamos y otras obligaciones financieras**

Los préstamos y otras obligaciones financieras son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

### **m. Baja de activos y pasivos financieros**

**i. Activos financieros** - Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

**ii. Pasivos financieros** - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

### **n. Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta comprende tanto el impuesto corriente como el diferido. El impuesto sobre la renta corriente es el que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, usando tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado de situación financiera. La Compañía calcula el impuesto aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta, los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes.

## ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### ***Notas a los estados financieros consolidados 31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

El impuesto sobre la renta diferido es provisto usando el método de pasivos del balance, en el cual los activos y los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos con base en las diferencias temporarias que existan entre el importe en libros de los activos y pasivos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

**o. Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

**p. Indemnizaciones y costos de pensiones**

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Compañía según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política de la Compañía es registrar los gastos por este concepto en el período que se conoce la obligación.

Los costos de pensiones corresponden a un plan de beneficios por retiro de contribución definida, mediante el cual la Compañía y los empleados efectúan aportes a un fondo de pensiones administrado por una institución especializada autorizada por el Gobierno de El Salvador, la cual conforme a la Ley de Sistema de Ahorro para Pensiones, es responsable del pago de las pensiones y otros beneficios a los afiliados a ese sistema.

**q. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por arrendamiento operativo se reconocen en función del tiempo transcurrido según los contratos de arrendamiento por el método de línea recta. Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos en el momento en que se formaliza la correspondiente escritura de compra-venta. Los ingresos relacionados con los arrendamientos de algunos locales se determinan aplicando un porcentaje sobre las ventas netas mensuales reportadas o el canon mínimo de arrendamiento, el que sea mayor, según se ha establecido en los contratos de arrendamiento.

Los anticipos recibidos de clientes sobre ventas no facturados o no escriturados son reconocidos como pasivo circulante.

**r. Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el período en el cual los dividendos son aprobados por los accionistas.

## ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### ***Notas a los estados financieros consolidados***

***31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

**s. Ganancias por acción**

La ganancia por acción es calculada dividiendo las ganancias o las pérdidas netas, atribuibles a los accionistas ordinarios, entre el número medio ponderado de acciones en circulación durante el período.

**t. Unidad monetaria**

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001 el dólar de los Estados Unidos de América será moneda de curso legal y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares. Los libros de la Compañía se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

**u. Estimaciones contables y juicios críticos**

Los estimados y juicios son constantemente evaluados y están basados en experiencia histórica, así como otros factores incluyendo expectativas de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

**Estimaciones contables y supuestos críticos**

La Compañía efectúa estimaciones y suposiciones acerca del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, serán iguales pocas veces a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y suposiciones que tienen un nivel de riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores registrados de activos y pasivos dentro del siguiente año financiero son presentadas a continuación:

*Impuesto sobre la renta*

La Compañía está sujeta al pago del impuesto sobre la renta. La aplicación del criterio es necesaria para determinar el monto de la provisión de este impuesto, lo cual implica la existencia de transacciones y cálculos cuya última determinación es incierta durante el curso ordinario de los negocios. La Compañía prepara sus declaraciones de impuestos con base en la legislación vigente, sin embargo, en caso de revisiones de las autoridades fiscales, podrían existir interpretaciones a la legislación o jurisprudencia que puede diferir del criterio utilizado por la administración de la compañía al preparar y presentar sus declaraciones de impuestos. Cuando el resultado final de estos aspectos es diferente al monto que ha sido reconocido inicialmente, dichas diferencias impactarán los resultados del período en el que dicha determinación se efectúe. La Compañía reconoce pasivos e impuestos según la política indicada en la Nota 2.

**Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables**

*Propiedades de inversión*

Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros, las propiedades de inversión se mantienen registradas al costo de adquisición o construcción menos la depreciación acumulada, dado lo impráctico de establecer valores razonables para estos activos.

# **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

### **3. Administración del riesgo financiero**

#### **Factores de riesgo financiero**

La actividad de la Compañía está expuesta a ciertos riesgos financieros, que incluyen los efectos del riesgo de mercado (que incluye, riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de la administración de riesgo financiero de la Compañía busca minimizar los potenciales efectos adversos sobre el desempeño financiero de la Compañía.

#### **Riesgo por tipo de cambio de moneda**

Todas las operaciones de la Compañía están expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América y por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

#### **Riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés**

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés excepto por los excedentes de efectivo.

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras a largo plazo. Asimismo, los préstamos bancarios a largo plazo que devengan tasas de interés variables exponen a la Compañía al riesgo de flujo de efectivo.

El análisis de sensibilidad a tasas de interés preparado por la Compañía consistió en determinar si las tasas de interés variables se hubieran incrementado en un 0.5% y las demás variables del mercado hubieran permanecido constantes, la utilidad neta del año 2011 habría sido \$13,976,410 (utilidad neta de \$12,257,100 en 2010) y el patrimonio habría sido \$81,925,911 (\$92,241,730 en 2010).

#### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos, cuentas y documentos por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos, la Compañía solamente realiza transacciones con entidades del sistema financiero con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado. Asimismo, para el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar comerciales, la Compañía tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de propiedades y los arrendamientos se efectúan a clientes con una historia crediticia adecuada. La Compañía tiene políticas que limitan el monto de exposición financiera con cualquier institución financiera.

#### **Riesgo de liquidez**

La Compañía mantiene niveles de liquidez conservadores, adicionalmente; mantiene líneas de financiamiento de corto plazo que le brindan la flexibilidad necesaria para cumplir con sus obligaciones.

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente.

	<u>Menos de un año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
<b>31 de diciembre de 2011</b>			
Préstamos bancarios	\$ 5,666,667	\$20,891,957	-
Obligaciones por emisiones	2,467,165	13,120,700	\$33,474,800
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3,063,151	-	-
Dividendos por pagar	45,755	-	-
	<u>\$11,242,738</u>	<u>\$34,012,657</u>	<u>\$33,474,800</u>
<b>31 de diciembre de 2010</b>			
Préstamos bancarios	\$ 4,625,000	\$15,062,500	-
Obligaciones por emisiones	3,108,517	11,476,798	\$33,374,400
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3,190,448	-	-
Dividendos por pagar	44,396	-	-
	<u>\$10,968,361</u>	<u>\$26,539,298</u>	<u>\$33,374,400</u>

#### **Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos que se muestran en el balance general menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

A continuación se muestra la razón de apalancamiento de la Compañía al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Total préstamos (nota 10)	\$ 67,487,457	\$ 59,913,698
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	<u>(11,494,237)</u>	<u>(7,392,805)</u>
Deuda neta	55,993,220	52,520,893
Total patrimonio	<u>82,052,320</u>	<u>92,429,501</u>
Total capital	<u>\$138,045,540</u>	<u>\$144,950,394</u>
Razón de apalancamiento	<u>41%</u>	<u>36%</u>

## ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### ***Notas a los estados financieros consolidados***

***31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

El incremento en la razón de apalancamiento del 2011 se debe principalmente a la firma de nuevos contratos de préstamo.

#### **Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable de un instrumento financiero corresponde al monto corriente al cual podría ser intercambiado entre partes interesadas, que no sea una liquidación forzada. El valor razonable está mejor determinado con base a cotizaciones de precios de mercado.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, con base en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un elemento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio; por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en los supuestos o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor de las cuentas por cobrar - neto de la estimación para deterioro-, las cuentas por pagar y préstamos y otras obligaciones a corto plazo se aproxima a sus respectivos valores razonables.

El valor razonable de los préstamos y otras obligaciones a largo plazo, para propósitos de divulgación, es estimado por el valor presente de los flujos de efectivo futuros a la tasa de interés de mercado que está disponible para la Compañía para instrumentos financieros similares.

#### **4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	2011	2010
Efectivo	\$ 496,071	\$ 620,128
Depósitos en cuenta corriente	3,998,166	3,772,677
Depósitos a plazo	<u>7,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
	<u>\$11,494,237</u>	<u>\$7,392,805</u>

Los depósitos a plazo están colocados a través de entidades bancarias autorizadas en el país, con un vencimiento a 30 días y devengan una tasa de interés promedio del 1.95%.

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### **5. Cuentas y documentos por cobrar**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Cuentas por cobrar a clientes	\$4,092,006	\$4,596,494
Compañías relacionadas	78,143	175,702
Funcionarios y empleados	34,649	16,531
Otras cuentas por cobrar	<u>245,896</u>	<u>371,553</u>
	4,450,694	5,160,280
Menos - Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	<u>(1,265,795)</u>	<u>(1,913,630)</u>
	<u>\$3,184,899</u>	<u>\$3,246,650</u>

El movimiento de la estimación por deterioro de cuentas por cobrar se detalla a continuación:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Saldo al inicio del año	\$1,913,630	\$1,811,150
Provisión (acreditada) cargada en los resultados del año	(355,257)	290,945
Liquidación de cuentas de dudosa recuperación	<u>(292,578)</u>	<u>(188,465)</u>
Saldo al final del año	<u>\$1,265,795</u>	<u>\$1,913,630</u>

La antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes es como se presenta a continuación:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
30 días	\$2,558,292	\$2,532,014
60 días	160,377	280,474
90 días	92,878	198,721
Más de 90 días	<u>1,280,459</u>	<u>1,585,285</u>
	<u>\$4,092,006</u>	<u>\$4,596,494</u>

A continuación se presenta el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes vencidas y de las cuentas por cobrar deterioradas:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Cuentas por cobrar vencidas		
Menos de 90 días	\$ 253,255	\$150,850
Más de 90 días	<u>14,664</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 267,919</u>	<u>\$150,850</u>

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

Cuentas por cobrar deterioradas		
Menos de 90 días	-	\$ 328,345
Más de 90 días	\$1,265,795	<u>1,585,285</u>
	<u>\$1,265,795</u>	<u>\$1,913,630</u>

La Compañía considera como cuentas por cobrar vencidas aquellos deudores que muestran retrasos en sus pagos pero que no tienen un historial de créditos incobrables. Las cuentas por cobrar deterioradas comprenden deudores con dificultades financieras, por lo que la recuperación de dichos saldos dependerá en buena medida de procesos judiciales o ejecuciones de garantías recibidas. La Compañía tiene la política de provisionar la totalidad de las cuentas por cobrar en esta condición.

La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de las cuentas por cobrar a clientes.

#### **6. Propiedades de inversión**

##### **Al 31 de diciembre de 2010**

Costo	\$194,677,410
Depreciación acumulada	<u>(73,179,278)</u>
Valor neto en libros	<u>\$121,498,132</u>

##### **Año que terminó el 31 de diciembre de 2011**

<b>Saldos al inicio del año</b>	\$121,498,132
Adiciones	806,604
Ventas	(65,895)
Depreciación	(9,064,679)
Depreciación por cambios en vidas útiles de bienes	(1,014,020)
Traslado de proyectos en desarrollo	<u>15,243,072</u>
Saldos al final del año	<u>\$127,403,214</u>

##### **Al 31 de diciembre de 2011**

Costo	\$210,293,328
Depreciación acumulada	<u>(82,890,114)</u>
Valor neto en libros	<u>\$127,403,214</u>

Las propiedades de inversión corresponden a los siguientes centros comerciales: Unicentro Soyapango, Unicentro Metrópolis, Unicentro Altavista, Unicentro Lourdes, Metrocentro San Salvador, Metrocentro San Miguel, Metrocentro Santa Ana, Metrocentro Sonsonate, El Paseo y Multiplaza Panamericana.

Como se explica en la Nota 10, algunas propiedades de inversión garantizan préstamos bancarios.

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones y sujetas a contratos de arrendamiento. Ante la ausencia de precios en el mercado, la administración para estimar el valor de las propiedades de inversión ha utilizado un precio estimado por metro cuadrado de acuerdo a su conocimiento, considerando para ello las áreas disponibles para arrendamiento. Con base a este procedimiento, el valor estimado de las propiedades de inversión oscila entre un rango de \$403,907,000 y \$421,753,000.

#### **7. Terrenos para futuro desarrollo**

	2011	2010
Terreno - Costa del Sol	\$5,537,351	\$5,537,351
Terreno - Multiplaza Panamericana	1,601,605	1,601,605
Metrocentro San Salvador - Zona verde (octava etapa)	726,430	726,430
Terreno - Lourdes Colón	352,934	352,934
Terreno - Santa Ana	<u>194,574</u>	<u>194,574</u>
	<u>\$8,412,894</u>	<u>\$8,412,894</u>

#### **8. Proyectos en desarrollo, mobiliario y equipo y vehículos**

	Proyectos en desarrollo	Mobiliario y equipo	Vehículos	Total
<b>Al 31 de diciembre de 2010</b>				
Costo	\$20,725,745	\$3,658,952	\$ 405,823	\$24,790,520
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(3,026,053)</u>	<u>(210,561)</u>	<u>(3,236,614)</u>
Valor neto en libros	<u>\$20,725,745</u>	<u>\$ 632,899</u>	<u>\$ 195,262</u>	<u>\$21,553,906</u>
<b>Año que terminó el 31 de diciembre de 2011</b>				
Saldo al inicio del año	\$20,725,745	\$ 632,899	\$ 195,262	\$21,553,906
Adiciones	6,983,589	783,405	41,947	7,808,941
Traslado a apartamentos para la venta	(7,364,435)	-	-	(7,364,435)
Traslado a propiedades de inversión	(15,243,072)	-	-	(15,243,072)
Depreciación por cambio en vidas útiles de bienes	-	198,773	46,658	245,431
Depreciaciones	<u>-</u>	<u>(486,223)</u>	<u>(71,087)</u>	<u>(557,310)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 5,101,827</u>	<u>\$1,128,854</u>	<u>\$ 212,780</u>	<u>\$ 6,443,461</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2011</b>				
Costo	\$ 5,101,827	\$4,442,357	\$ 447,770	\$ 9,991,954
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(3,313,503)</u>	<u>(234,990)</u>	<u>(3,548,493)</u>
Valor neto en libros	<u>\$ 5,101,827</u>	<u>\$1,128,854</u>	<u>\$ 212,780</u>	<u>\$ 6,443,461</u>

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

Los proyectos en desarrollo se presentan a continuación:

	2011	2010
Proyecto Multiplaza Torre El Pedregal	-	\$19,661,935
Remodelación Multiplaza Panamericana	\$2,853,686	-
Remodelación Metrocentro San Salvador 8ª etapa	2,102,385	-
Remodelación Metrocentro Santa Ana	56,443	1,019,196
Remodelación Metrocentro Sonsonate	44,699	-
Remodelación Unicentro Lourdes Colón	<u>44,614</u>	<u>44,614</u>
	<u>\$5,101,827</u>	<u>\$20,725,745</u>

#### **9. Alquiler de terreno pagado por anticipado**

Durante el año 2000 la Compañía obtuvo los derechos de un contrato de arrendamiento con la Alcaldía Municipal de San Salvador (cedido por una compañía relacionada) sobre el terreno donde opera el centro de compras El Paseo. Con base en este acuerdo de cesión, la Compañía reembolsó a la compañía relacionada el valor del arrendamiento pagado por anticipado de \$861,547; el plazo del arrendamiento es de 50 años y vence el 17 de noviembre de 2048. El monto del arrendamiento pagado por anticipado se amortiza bajo el método de línea recta sobre el plazo del arrendamiento.

#### **10. Préstamos y otras obligaciones financieras por pagar**

Los préstamos y otras obligaciones financieras están compuestos de la siguiente manera:

	2011	2010
<b>Circulante</b>		
Porción corriente de préstamos de largo plazo	\$ 5,666,667	\$ 4,625,000
Porción corriente de obligaciones por emisiones	<u>2,467,165</u>	<u>3,108,517</u>
	<u>\$ 8,133,832</u>	<u>\$ 7,733,517</u>
<b>No circulante</b>		
Porción no corriente de préstamos de largo plazo	\$20,891,957	\$15,062,500
Obligaciones por emisiones	<u>46,595,500</u>	<u>44,851,198</u>
	<u>\$67,487,457</u>	<u>\$59,913,698</u>

Los préstamos con un saldo de \$14,058,624 en 2011 (\$19,687,500 en 2010) están garantizados con pagaré e hipotecas sobre propiedades de inversión de los centros comerciales de San Salvador y San Miguel.

Las tasas de interés promedio ponderadas de estas obligaciones a la fecha del balance se detallan a continuación:

	2011	2010
Préstamos bancarios a largo plazo	2.68%	2.88%
Certificados de inversión	3.65%	4.42%

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

El valor razonable de los préstamos a largo plazo se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2011	2010	2011	2010
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>\$20,891,957</u>	<u>\$15,062,500</u>	<u>\$19,765,245</u>	<u>\$13,722,341</u>

Los valores razonables se basan en los flujos de efectivo descontados, utilizando una tasa de interés de préstamos del 5.00% (7.50% en 2010).

El valor en libros de los préstamos a corto plazo y las obligaciones por emisiones a corto y largo plazo se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía tenía línea de créditos a una tasa de interés fija aprobada y no usada por \$4,000,000 con el Banco Industrial de El Salvador (\$20,000,000 en el 2010 correspondiendo \$10,000,000 al Banco Agrícola y \$10,000,000 al Banco HSBC Salvadoreño).

#### **Préstamos**

##### Préstamo Corporación Financiera Internacional

La Compañía contrató en el año 2003 un préstamo con la Corporación Financiera Internacional (International Financial Corporation) por un monto de \$25,000,000 a una tasa de Libor + 3.00 con garantía hipotecaria y con vencimiento en enero de 2011, el saldo al 31 de diciembre de 2011 es de \$10,937,500 (\$14,062,500 en 2010). Este programa está destinado a financiar el desarrollo del Centro Comercial Multiplaza Panamericana. Con fecha 30 de junio del 2005 el contrato de préstamo fue modificado en su tasa de interés, su plazo y restricciones. La nueva tasa se estableció en Libor + 2.25 y el vencimiento del contrato se postergó a enero de 2015. En 2007 se renegoció la sobretasa en Libor + 2.00 manteniéndose las demás condiciones y su fecha de vencimiento.

El contrato de préstamo restringe a la Compañía de distribuir dividendos si como resultado de ello la cobertura de servicio de deuda es menor a 1.2 veces o repartir un monto que exceda los \$4,000,000; alquilar cualquier propiedad o equipo mayores a \$500,000; contratar instrumentos derivados distintos de instrumentos de cobertura de tasa de interés realizadas en el curso normal de los negocios; garantizar, asumir, o contraer obligaciones de terceras personas; crear o permitir que existan restricciones (diferentes a las hipotecas) sobre las propiedades, los ingresos por arrendamientos u otros activos, presentes o futuros; y realizar cualquier transacción que no sea del curso ordinario de la actividad de la Compañía y de acuerdo con características comerciales habituales para esa transacción o transacciones que no sean realizadas entre partes completamente independientes, o contratos con condiciones abiertas.

Este préstamo está garantizado con hipoteca de locales ubicados en el centro comercial Metrocentro San Salvador y centro comercial Metrocentro San Miguel.

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### Préstamo Citibank El Salvador, S. A.

Con fecha 26 de agosto de 2011, la Compañía Metrocentro, S. A. de C. V. contrató un préstamo con Citibank de El Salvador, S. A. por un monto de \$6,000,000 a una tasa de interés libor 90 + 290 bps. La tasa vigente al 31 de diciembre de 2011 es 3.42% con garantía hipotecaria y con vencimiento en agosto de 2014, el saldo al 31 de diciembre de 2011 es de \$3,121,124.

Este préstamo está garantizado con hipoteca de un local ubicado en el centro comercial Metrocentro San Salvador.

La Compañía contrató el 23 de septiembre de 2011 crédito con Citibank de El Salvador, S. A. por un monto de \$12,500,000 a una tasa libor 90 + 238 bps. La tasa vigente al 31 de diciembre de 2011 es de 2.73% con vencimiento en septiembre de 2016. El préstamo está garantizado con hipoteca sobre apartamentos ubicados en Torre El Pedregal propiedad de Metrocentro, S. A. de C. V.

#### **Obligaciones por emisiones**

El movimiento de las obligaciones por emisiones se detalla a continuación:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	\$47,959,715	\$51,319,670
Nuevas emisiones	5,204,400	15,292,600
Emisiones canceladas	<u>(4,101,450)</u>	<u>(18,652,555)</u>
Saldo al final del año	<u>\$49,062,665</u>	<u>\$47,959,715</u>

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía tiene aprobadas y no usadas emisiones de certificados de inversión por un total de \$19,842,000 (\$25,669,400 en 2010) con vencimiento mayor a un año y tasa de interés variable.

A continuación se incluyen las calificaciones a los certificados de emisión:

Instrumento evaluado	Equilibrium		Fitch - Centroamérica	
	Diciembre 2011	Diciembre 2010	Diciembre 2011	Diciembre 2010
Metrocentro, S. A. de C. V. (emisor) largo plazo	EAA	EAA	EAA-	EAA-
CIMETRO 10, 11, 12, 13, 14 y 15	AA	AA	AA-	AA-

La descripción a las clasificaciones es la siguiente:

**EAA** Significa que corresponde aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece y en la economía. Los factores de protección son satisfactorios, el riesgo es moderado.

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

- EA Significa que se considera que la entidad cuenta con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero está susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.
- AA Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- A Para las emisiones corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero está susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía.

El signo "+" indica una tendencia ascendente hacia la categoría de clasificación inmediata superior, mientras que el signo "-" refleja una tendencia descendente hacia la categoría de clasificación inmediata inferior.

#### **11. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Cuentas por pagar comerciales	\$ 750,938	\$1,149,352
Compañías relacionadas	53,715	84,227
Seguridad social y fondo de pensiones	109,597	91,165
IVA por pagar - débito fiscal	383,672	384,013
Pago a cuenta por pagar	218,821	209,933
Retenciones de calidad	131,765	396,392
Intereses por pagar préstamos bancarios	133,338	182,496
Intereses por certificados de inversión	80,370	49,487
Gastos acumulados por pagar	<u>1,200,935</u>	<u>643,383</u>
	<u>\$3,063,151</u>	<u>\$3,190,448</u>

#### **12. Patrimonio**

##### **Capital social**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el capital social de la Compañía está representado por 8,160,000 acciones comunes y nominativas, el valor nominal de las acciones es de \$7.00 cada una. El capital mínimo asciende \$1,400,000.

##### **Reserva legal**

La reserva legal ha sido constituida por la Compañía para cumplir con el artículo 123 del Código de Comercio, que dispone destinar un 7% de las utilidades netas de cada ejercicio hasta el equivalente al 20% del capital social.

# **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

### **Dividendos**

Con fecha 30 de marzo y 18 de octubre de 2011, la Junta General de accionistas acordó declarar como dividendos un monto de \$8,160,000 y 16,320,000 respectivamente, correspondiente a las utilidades retenidas de años anteriores, equivalentes a \$1.00 y \$2.00 por acción común.

La Junta General de accionistas celebrada el 16 de marzo de 2010 acordó distribuir dividendos por \$4,080,000, equivalentes a \$0.50 por acción común.

### **13. Costos y gastos de operación**

Los costos y gastos con base a su naturaleza que han sido incluidos en la determinación de la utilidad de operación se presentan a continuación:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Costo de apartamentos reconocidos como gasto	\$ 2,517,977	\$ 2,528,813
Costo de locales reconocidos como gasto	763,975	195,185
Depreciación	10,390,578	8,995,832
Gastos de personal	7,003,332	6,460,117
Mantenimiento y reparaciones de centros comerciales	2,070,347	1,616,361
Publicidad y promociones	1,620,889	1,872,746
Energía eléctrica y agua	4,850,703	4,237,954
Seguros	541,260	493,244
Impuestos municipales y otros	825,035	669,848
Licencias y software	272,243	295,497
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	(131,585)	290,945
Donaciones	428,050	503,560
Asesoría clientes	94,041	100,427
Honorarios	479,915	448,813
Otros gastos de operación	<u>1,482,378</u>	<u>1,209,547</u>
	<u>\$33,209,138</u>	<u>\$29,918,889</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Sueldos y prestaciones	\$6,339,206	\$5,848,225
Seguridad social y pensiones	<u>664,126</u>	<u>611,892</u>
	<u>\$7,003,332</u>	<u>\$6,460,117</u>

El número promedio de empleados de la Compañía durante el año que terminó al 31 de diciembre del 2011 fue de 827 (812 en 2010).

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### **14. Otros ingresos**

	2011	2010
Venta de materiales	\$ 29,646	\$ 26,842
Ingreso por remodelaciones de locales	479,948	237,755
Ingreso por eventos promocionales	397,549	418,484
Derechos de ingreso	107,000	11,283
Ingreso por cargos administrativos	13,274	76,122
Servicios administrativos compañías relacionadas	678,545	530,220
Reintegro de gastos	287,000	177,147
Otros ingresos	<u>137,176</u>	<u>383,278</u>
	<u>\$2,130,138</u>	<u>\$1,861,131</u>

#### **15. Gastos financieros, neto**

Los gastos financieros netos incurridos están integrados como se detalla a continuación:

	2011	2010
Intereses sobre		
Préstamos bancarios	\$ 544,185	\$ 618,252
Certificados de inversión	2,141,930	2,134,184
Comisiones bancarias	<u>92,131</u>	<u>175,713</u>
Total de gastos financieros	<u>2,778,246</u>	<u>2,928,149</u>
Ingresos por intereses		
Inversiones financieras	150,037	99,142
Documentos y cuentas por cobrar	<u>119,452</u>	<u>228,155</u>
Total de ingresos financieros	<u>269,489</u>	<u>327,297</u>
Gastos financieros netos	<u>\$2,508,757</u>	<u>\$2,600,852</u>

#### **16. Impuesto sobre la renta**

La provisión por impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2011	2010
Corriente	\$4,457,666	\$3,827,601
Diferido	<u>(101,564)</u>	<u>(64,369)</u>
Total	<u>\$4,356,102</u>	<u>\$3,763,232</u>

La provisión para el impuesto sobre la renta corriente correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2011 y de 2010 ha sido calculada sobre la utilidad imponible de cada una de las Compañías incluidas en la consolidación de los estados financieros y no sobre la utilidad consolidada.

## **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

La conciliación del impuesto sobre la renta corriente se presenta a continuación:

	2011	2010
Impuesto sobre la renta con base en la utilidad contable	\$4,614,730	\$4,052,026
Más - Efecto fiscal de gastos no deducibles	34,973	76,986
Menos - Efecto fiscal resultante de:		
Incrementos en las reservas legales	(336,361)	(288,635)
Ingresos no gravables	(6,523)	(41,696)
Otras diferencias permanentes	<u>150,847</u>	<u>28,920</u>
Provisión para el impuesto sobre la renta corriente	<u>\$4,457,666</u>	<u>\$3,827,601</u>

Las diferencias temporales que generan el impuesto sobre la renta diferido - activo son originadas por la estimación por deterioro de cuentas por cobrar y la diferencia en las vidas útiles de las propiedades de inversión e inmuebles, mobiliario y equipo usadas por la Compañía, las cuales difieren de las vidas útiles a efectos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es calculado sobre las diferencias temporales bajo el método del pasivo, usando las tasas de impuestos vigentes. El movimiento es como se detalla a continuación:

	Cuentas y documentos por cobrar	Propiedades de inversión	Mobiliario, equipo y vehículos	Totales
<b>Impuesto diferido - Activo:</b>				
Saldos al 31 de diciembre de 2009	\$400,696	-	-	\$400,696
Cargado (acreditado) a resultados	<u>64,369</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,369</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	465,065	-	-	465,065
Cargado (acreditado) a resultados	<u>(129,014)</u>	<u>\$304,206</u>	<u>\$(73,628)</u>	<u>101,564</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>\$336,051</u>	<u>\$304,206</u>	<u>\$(73,628)</u>	<u>\$566,629</u>

#### **17. Utilidad por acción**

La utilidad por acción se presenta a continuación:

	2011	2010
Utilidad por acción	<u>\$1.73</u>	<u>\$1.53</u>

El valor anterior ha sido calculado considerando la utilidad neta mostrada en el estado de resultados integrales y el promedio de acciones en circulación es de 8,160,000.

## ***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

### ***Notas a los estados financieros consolidados***

***31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

#### **18. Compromisos y contingencias**

Los principales compromisos y contingencias de la Compañía se detallan a continuación:

##### **Compromisos por cobros futuros de arrendamientos operativos**

Los compromisos de arrendamientos operativos no cancelables a un año plazo, en los cuales la Compañía es el arrendador ascienden a \$35,586,000 (\$33,273,843 en 2010).

##### **Litigios pendientes**

Con fecha 20 de octubre de 2006 el Comité Nacional de Salud Mental inició demanda en el Juzgado Cuarto de lo Civil en contra de Metrocentro, S. A. de C. V. en relación a juicio civil ordinario de hecho declarativo de obligación de pago, motivado por la construcción de un tramo del Boulevard Tutunichapa, aparentemente sobre terrenos de su propiedad, reclamando la suma de \$582,857. El 7 de diciembre de 2006 el Juzgado Cuarto de lo Civil admite la demanda en contra de la Compañía. El 9 de enero de 2007, la Compañía interpuso en primera instancia alegando nulidad de la demanda. El 12 de febrero de 2007, el Juzgado, resuelve sin lugar las excepciones dilatorias alegadas por la Compañía. Con fecha 5 de marzo de 2007, la Compañía contesta la demanda en sentido negativo y pide que se declare inadmisibile la misma porque es manifiestamente impropio debido a una contradicción. El 12 de marzo de 2007 el Juzgado declara sin lugar la petición de inadmisibilidad de la demanda. El 19 de marzo de 2007, la Compañía presenta recurso de apelación de dicha resolución, con la misma fecha el Juez admite la apelación y remite el expediente a la Cámara Segundo de lo Civil. El 21 de marzo de 2007, la Compañía apela ante la Cámara, posteriormente con fecha 29 de marzo de 2007, la Cámara, declara improcedente la apelación presentada. El 11 de abril de 2007, la Compañía presenta recurso de casación ante la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. El 11 de junio de 2007, la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia admite el recurso de casación y corre traslado para que las partes realicen sus alegatos. El 22 de diciembre de 2008, la Sala de lo Civil declara no ha lugar a casar la sentencia, y devuelve los autos al tribunal de origen. El día 17 de marzo de 2009, recibe el juzgado el expediente. El 28 de abril de 2009, el Juzgado Cuarto de lo Civil corre traslado a la Compañía para que conteste la demanda, lo cual es notificado con fecha 15 de mayo de 2009. El 20 de mayo de 2009, se contesta la demanda y se alega la improponibilidad de la misma. El 25 de mayo de 2009, se tuvo por contestada la demanda. El 11 de junio de 2009 se abrió a pruebas por 20 días. El 22 de junio de 2009, el demandante solicito práctica de prueba pericial y testimonial. El 2 de julio de 2009 se recibió prueba testimonial. El 7 de julio de 2009 se nombran peritos. El 2 de junio de 2010 se practicó inspección en el inmueble. El 15 de junio 2010 se presentó informe de peritos. El 6 de julio de 2011 se revocó nombramiento de tercer perito y se nombra otro. El 24 de enero de 2012 se practica inspección. Actualmente se está pendiente que el tercer perito que resolverá la discordia presente su informe. En opinión de la administración y los asesores legales de la Compañía, existe poca posibilidad de éxito en este proceso, por lo que la Compañía ha registrado una provisión por la totalidad del monto reclamado.

# **Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias**

(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

## **Notas a los estados financieros consolidados 31 de diciembre de 2011 y 2010**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

### **Contingencias**

La Dirección General de Impuestos tiene la facultad de fiscalización por un período de tres años, para determinar el cumplimiento de las obligaciones tributarias. La prescripción de las obligaciones tributarias sustantivas vence en 10 años.

### **19. Transacciones con compañías relacionadas**

La Compañía forma parte de un grupo de compañías afiliadas que operan bajo una administración común y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo. Por consiguiente, es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos que resultarían entre entidades no relacionadas. Un resumen de las principales transacciones realizadas se presenta a continuación:

	2011	2010
Pagos por cuenta de compañías relacionadas	<u>\$ 631,034</u>	<u>\$ 615,549</u>
Cargos por donaciones	<u>\$ 43,075</u>	<u>\$ 454,070</u>
Cargos por servicios de administración	<u>\$ 133,630</u>	<u>\$ 93,633</u>
Cargos por asistencia en el desarrollo de obras	<u>\$ 489,927</u>	<u>\$ 514,634</u>
Cargos por servicios recibidos y compra de producto	<u>\$ 862,570</u>	<u>\$1,423,719</u>
Cargos por publicidad	<u>-</u>	<u>\$ 87,461</u>
Servicios de administración - Ingresos	<u>\$ 686,216</u>	<u>\$ 290,616</u>

Durante el año 2011, la administración superior ha percibido compensaciones por un monto \$1,507,132 (\$1,247,184 en 2010).

### **20. Divulgaciones suplementarias**

Las divulgaciones suplementarias del flujo de efectivo se presentan a continuación:

	2011	2010
Actividades de inversión que no requirieron uso de efectivo		
Traslado de proyectos en desarrollo a propiedades de inversión	<u>\$15,243,072</u>	<u>\$4,695,940</u>
Venta de locales para la venta compensados con anticipos de clientes	<u>\$ 1,400,283</u>	<u>\$ 620,000</u>
Traslado de terrenos para futuro desarrollo a propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>\$ 156,738</u>
Traslado de proyectos en desarrollo a apartamentos para la venta	<u>\$ 7,364,435</u>	<u>\$4,478,976</u>

***Metrocentro, S. A. de C. V. y subsidiarias***  
(compañía salvadoreña, subsidiaria de  
International Shopping Center Holdings, Inc.)

***Notas a los estados financieros consolidados***  
***31 de diciembre de 2011 y 2010***

*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)*

---

**21. Emisión de estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 fueron aprobados por la Gerencia de la Compañía el 28 de febrero de 2012 y serán presentados para su aprobación a la Junta General de Accionistas a realizarse en los plazos establecidos por Ley.