



# Audidores & Consultores Independientes

## METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF

### ESTADO FINANCIERO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE	Pag.
Informe de los Auditores independientes	2 - 3
Estado de Situación	4 - 5
Estado de flujo de efectivo	6 - 7
Notas a los Estados Financieros	8 - 14





## Audidores & Consultores Independientes

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de los Accionistas:

#### METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF

##### Informe sobre los Estados Financieros.

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF** que comprenden el Estado de Situación al 31 de diciembre del 2011 y el correspondiente estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Por ser el primer ejercicio de operación de la empresa no presenta estados de resultados y estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

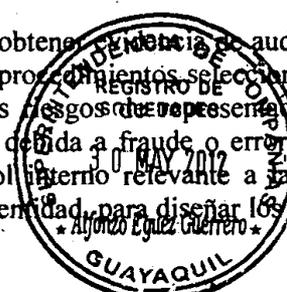
##### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.*

La preparación y presentación de estos Estados Financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

##### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos Estados Financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos



*Rubricas  
Contables*

de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

En nuestra opinión, el estado financiero mencionado en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF**, al 31 de diciembre del 2011 y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

*Gastitop S.A.*

GASTITOP S.A  
SC - RNAE-2 551  
Abril 21, 2012  
Guayaquil, Ecuador

*Marco Guevara*

Ing. Marco Guevara  
Licencia profesional # 12523



**METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF**

**ESTADOS DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

*Expresados en dólares de Estados Unidos de América*

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja, bancos	2 y 3	1.769.591,66
Cuentas por cobrar	4	<u>471.113,50</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>2.240.705,16</u></b>
<b>OBRAS EN PROCESO</b>	5	
Relleno y compactacion de terrenos		2.399.544,56
Estudios tecnicos y avaluos de terrenos		363.214,28
Honorarios,tasas y contribuciones		142.542,99
Otros		<u>389.634,43</u>
<b>TOTAL OBRAS EN PROCESO</b>		<b><u>3.294.936,26</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>5.535.641,42</u></b>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado de situación



**METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF**  
**ESTADOS DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

Expresados en dólares de Estados Unidos de América

<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>	<u>Notas</u>	
Obligaciones bancarias	6	3.607.880,21
Cuentas por pagar	7	72.181,84
Pasivos acumulados	8	<u>5.800,62</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>3.685.862,67</b>
<b>DEUDA A LARGO PLAZO</b>	9	<u>1.848.978,75</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
Capital social	10	<u>800,00</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>800,00</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u><u>5.535.641,42</u></u>



Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados de situación

**METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
**Expresado en dolares de Estados Unidos de América**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Efectivo Recibido de clientes	-
Efectivo Pagado a Proveedores	-383.593,24
Pago de impuestos	-9.537,80
Efectivo neto utilizado en Actividades de Operación	<u>-393.131,04</u>

**FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION**

Adquisición de activos fijos,neto	-3.187.056,05
Efectivo neto utilizado en actividades de inversion	<u>-3.187.056,05</u>

**FLUJO DE CAJA PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Obligaciones Bancarias	3.500.000,00
Incremento(Disminución) de la deuda a largo plazo	1.848.978,75
Aporte de capital	800,00
Efectivo Proveniente de Actividades de Financiamiento.	<u>5.349.778,75</u>

INCREMENTO (DISMINUCION) DE CAJA	1.769.591,66
CAJA AL INICIO	-
CAJA AL FINAL	<u>1.769.591,66</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado



**METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
**Expresado en dolares de Estados Unidos de América**

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO  
AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN:**

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

Más:

AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL  
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS  
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:**

**AUMENTOS:**

Cuentas por Cobrar	-471.113,50
Cuentas por pagar	72.181,84
Pasivos acumulados	5.800,62
	<u>-393.131,04</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO(UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN**

-393.131,04

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este estado.



**METRICA DEL PACIFICO S.A METRIPACIF  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA E INICIO DE OPERACION**

La compañía fue constituida el 3 de febrero del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 11 de marzo del 2011, su plazo de duración es 50 años contados desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil y tiene por objeto, la construcción, reparación y decoración de toda clases de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales y otros relacionados con el comercio y su objeto.

La empresa no refleja resultados algunos en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2011, por encontrarse en su primer año de operación que comprenden movimiento, relleno y compactación de terrenos; estos serán determinados a la conclusión de la obras de urbanización y entrega paulatina de los inmuebles a sus clientes.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

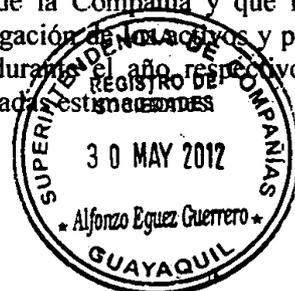
La Compañía presenta sus estados financieros en dólares estadounidenses que es la moneda funcional de Ecuador y además está sometida al control de la Superintendencia de Compañías del País; y, de acuerdo con la Resolución 06.Q.ICL. 004 del 21 de agosto de 2006 de este organismo de control a partir del 1 de enero del 2011, está obligada a presentar sus estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los Estados Financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 1) se requiere que las empresas que adopten NIIF en el primer período tomen como referencia el período inmediatamente anterior como período transitorio.

Las NIIF utilizadas por la compañía son las aplicables al 31 de diciembre de 2011, incluyendo las modificaciones e interpretaciones relevantes que le sean aplicables a partir del 2011.

**Uso de estimaciones en la preparación de los estados financieros**

La preparación de los estados financieros de conformidad con estas bases de presentación requiere el uso de ciertos estimados contables. Así mismo, requiere que la gerencia utilice su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que realice estimaciones que afectan las cifras de activos y pasivos, la divulgación de los activos y pasivos contingentes, y los montos de ingresos y gastos registrados durante el año respectivo. Los resultados reales finales pueden variar en comparación con las citadas estimaciones.



**Caja y bancos, equivalentes en efectivo.-** Incluye en el efectivo disponible y depósitos en bancos. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todas aquellas inversiones altamente líquidas que se pueden convertir en efectivo en un plazo igual o inferior a tres meses desde la fecha del balance.

**Cuentas por cobrar comerciales**

Representan anticipos entregados a contratistas para el desarrollo del proyecto de construcción Urbanización Blue Bay ubicado en la Isla Mocoli. Las cuentas por cobrar comerciales están registradas al valor indicado en la factura que se aproxima a su valor razonable. El importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales es reducido hasta su importe recuperable estimado, a través de la provisión para cuentas de cobro dudoso.

**Obras en proceso**

Representan desembolsos capitalizables incurridos para el desarrollo, ejecución y construcción de la obra de urbanización Blue Ray, ubicada en Isla Mocoli, Incluye intereses de financiamiento hasta la fase de lotización y construcción de las viviendas. (Nota 12).

**Identificación de Contratos**

Según NIC 11 la empresa identifica los contratos por construcción y urbanización, bajo el sistema de grupo de contrato por cuanto su negociación es en paquete único, es parte de un solo proyecto con un margen de utilidad y se ejecuta en forma continua.

**Ingresos y Gastos de Contrato.**

Los ingresos y gastos proveniente de los contratos, se reconocerán en el estado de resultados, empleando el método de porcentaje de terminación o avance de obra.

**Deuda a Largo plazo-anticipo recibido**

Representan anticipos de clientes, en base a los contratos de reserva suscritos, por la venta y entrega de terrenos y construcciones; al término de la obra urbanizada.

**3. CAJA, BANCOS.**

Al 31 de diciembre del 2011, el detalle de caja, bancos consistían en

Caja general	100,00
Bancos locales	1.769.491,66

1.769.591,66



Al 31 de diciembre del 2011, los saldos de cuentas por cobrar consistían en

Anticipos a proveedores-proyecto MOCOLI(1)	253.395,75
Empleados y accionistas	3.117,58
Otras cuentas por cobrar (2)	214.600,17
	<u>471.113,50</u>

(1) Incluye \$ \$ 150.000,00 de anticipos entregados a la empresa contratista YAGLODVIALL S.A., al amparo de contrato de obra para movimiento de tierras, relleno y compactación y \$102.000 a Borleti S.A. encargada de la fiscalización de la obra, del contratista antes mencionado.

(2) Incluye \$ 209.600,17 concepto de cuotas y pagos entregados a la empresa REIMS TRADER LTD. Beneficiario y constituyente del Fideicomiso REIMS; quien a su vez es beneficiario de Fideicomiso Blue Bay (Ver Nota 14)

## 5. OBRAS EN PROCESOS

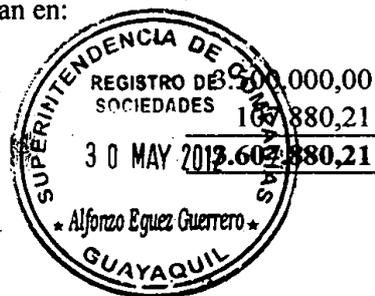
Al 31 de diciembre del 2011, los saldos de obras en procesos son los siguientes

<u>2011</u>	<u>Saldo al 31-12-2011</u>
Relleno y compactacion de Terrenos	2.399.544,56
Estudios tecnicos y avaluos de terrenos	363.214,28
Honorarios ,tasas y contribuciones	142.542,99
Otros	389.634,43
	<u>3.294.936,26</u>

## 6. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2011, las obligaciones bancarias consistían en:

Banco Bolivariano(1)  
Intereses por pagar



(1)Comprenden dos préstamos firmas contratados para capital de trabajo de valor de \$ 1.750.000,00 cada uno, que vencen el 13 de abril del 2012; devengan la tasa de interés anual del 8,25%.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011, los saldos de cuentas por pagar consistían en:

Proveedores locales	62.644,28
Impuestos y contribuciones por pagar	9.537,56
	<u>72.181,84</u>

Incluye provisión de servicios de varios proveedores por pagar a cancelarse en el 2012.

## 8. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2011, los saldos de los pasivos acumulados consistían en:

### BENEFICIOS SOCIALES

Saldo inicial	-
Adiciones	15.793,99
Pagos y/o utilizaciones	<u>-9.993,37</u>
Saldo final	<u>5.800,62</u>

## 9. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011 la deuda a largo plazo estaba constituida de la siguiente manera:

Deuda a largo plazo (1) 1.848.978,75



(1)Comprenden anticipos recibidos de clientes por la reservación de terrenos e inmuebles en la Urbanización Blue Bay, al amparo de la cláusula cuarta de los contratos suscritos de Reservación de Inmuebles.

#### **10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2011, el capital social está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de \$1.00 cada una a valor nominal unitario.

#### **11.- RESERVA LEGAL**

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

#### **12. CONTRATO DE OBRA PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS, RELLENO Y COMPACTACION.**

Con fecha 22 de junio del 2011, la empresa METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF, suscribe el contrato de obra para movimientos de tierras, relleno y compactación con la empresa YAGLODVIAL S.A. por el valor de \$ 2.850.450,00; cuyo pago se realiza así: \$ 475.000 a la suscripción del contrato y el saldo en 6 pagos a las presentación de planillas por avance de obra. El referido trabajo, se realiza en terrenos de propiedad del FIDEICOMISO REIMS, quien mediante acuerdo privado suscribió un acuerdo con la empresa Metripacif, autorizada a promover, construir y desarrollar un proyecto inmobiliario provisionalmente denominado AQUA.

#### **13. CONTRATO DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO URBANISTICO**

La empresa METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF ,durante el 2011, ,suscribió contrato de promoción, construcción y desarrollo de urbanización denominada BLUE BAY; con el Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Blue Bay; sobre terrenos aportados a este fideicomiso, ubicados en la Isla Mocoli, parroquia Satelital urbana La Puntilla del cantón Samborondon. El referido proyecto inmobiliario contempla la construcción de un conjunto habitacional de aproximadamente 320 unidades de vivienda, sobre los terrenos aportados al Fideicomiso Blue Bay. (Ver Nota 14)

#### **14. FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y GARANTIA BLUE BAY Y CONTRATO DE COMODATO.**



Con fecha 29 de agosto del 2011, el FIDEICOMISO REIMS; Representado por la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A."Fiduciaria del Ecuador" (como constituyente o beneficiario); METRICA DEL PACIFICO S.A. Metripacif (como promotor); y, ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A (como Fiduciaria); constituyen mediante escritura pública un Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía denominado BLUE BAY. El mencionado Fideicomiso Mercantil entre sus puntos importantes tiene por objeto:

1. Recibir los bienes presentes y futuros, mismo que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad que la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato.

2. Que los bienes que integran o integraran el patrimonio autónomo, sirvan como garantía de las obligaciones que adquiera el beneficiario o el beneficiario de la Garantía; esto es, el Fideicomiso de Titularización.

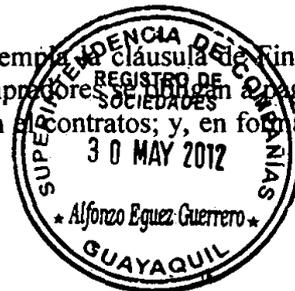
Se deja establecido en esta escritura pública ,que el beneficiario de la garantía, que representa el inmueble aportado al patrimonio autónomo, que se constituye por el presente instrumento, y aquellos bienes que resulten de la partición del referido inmueble, podrá ser designado en el futuro, en la medida que se constituya el Fideicomiso de Titularización y/o titularizador(clausula 2.10.III ),mediante el cual se implementa un proceso de titularización de la cartera, que genere las ventas de los bienes y cuyo beneficiario de la Garantía del Fideicomiso de Administración y garantía BLUE BAY, recaerá en el propio FIDEICOMISO TITULARIZADOR.

En adición ,en el mismo cuerpo legal se celebra un contrato de COMODATO entre el Fideicomiso de Administración y Garantía Blue Bay (en calidad de COMODANTE) y Métrica del Pacífico S.A Metripacif (en calidad de COMODATARIO);mediante el cual, Metripacif asume el cuidado, ocupación y uso de los bienes fideicomitidos y le sea posible proceder con la construcción,diseño,financiamiento, desarrollo, gestión de venta e implementación del PROYECTO INMOBILIARIO,sobre los terrenos descritos en la cláusula quinta del instrumento legal antes mencionado.

## 15. CONTRATO DE RESERVACION DE INMUEBLES

Por los derechos que representa el gerente general de Metripacif S.A., en calidad de apoderado de la empresa y del mismo Fideicomiso, suscribe contratos de Reservación de Inmuebles, mediante el cual reserva y promete vender a favor de las Partes Contratantes (clientes) terrenos de diferentes superficies y obtener la devolución de los costos de las obras de urbanización e inversión realizadas sobre el solar de mayor extensión asignado. La base imponible para la transferencia de dominio pactado es el valor definido en los contratos y no el avalúo comercial municipal, vigente a la fecha de su celebración, por cuanto las partes se acogen a lo establecido en el artículo 532 lit.b de la COOTAD.

El mencionado contrato de reservación de inmueble, contempla la cláusula de Financiamiento Directo (Leasing operativo), en la que los promitentes compradores pagarán el precio del inmueble prometido en los montos y plazo señalado en los contratos; y, en forma alternativa



celebrar un contrato de arrendamiento mercantil (leasing operativo) con la propietaria de los inmuebles, para poder recibir físicamente los mismos.

#### **16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de presentación del presente informe (21 de abril del 2012) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

