

**METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIFIC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

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 clase 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 2012 por encontrarse en su segundo año de operación que comprende movimiento, relleno y compactación de terrenos; estos serán determinados a la conclusión de las obras de urbanización y entrega paulatina de los inmuebles a sus clientes.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Declaración de Cumplimiento.- 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 2012, 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 por la administración de la empresa de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (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. La implementación de las referidas Normas no generaron ajustes a los estados financieros adjuntos.

Las NIIF utilizadas por la compañía son las aplicables al 31 de diciembre de 2012, incluyendo las modificaciones e interpretaciones relevantes que le sean aplicables a partir del 2012.

2.1 Nuevas normas e interpretaciones emitidas.- A continuación se indican las nuevas normas e interpretaciones aplicables a la compañía, emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIFIC .

Nuevas normas e interpretaciones		Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9	Instrumentos financieros	Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e incluye el tratamiento y clasificación de los pasivos financieros.	01 de enero del 2015
NIIF 13	Mediciones a Valor Razonable.	Nueva guía sobre la medición del valor razonable y los requisitos de revelaciones.	01 de enero del 2013
NIC 19	Beneficios a los empleados	Revisión y modificaciones de junio de 2011	01 de enero del 2013
NIIF 7	Instrumentos financieros: Información a revelar	Clarifica los requisitos de información a revelar para la compensación de activos financieros y pasivos financieros.	01 de enero del 2013
NIC 32	Instrumentos financieros: Presentación	Aclara los requisitos para la compensación de activos financieros y pasivos financieros, con el fin de eliminar las inconsistencias de la aplicación del actual criterio de compensaciones de NIC 32.	01 de enero del 2014

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 ubicada 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 Bay, ubicada en la 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 un paquete único, es parte de un solo proyecto con un margen de utilidad y se ejecuta en forma continua.

Ingresos y Gastos de Contratos

Los ingresos y gastos provenientes de los contratos, se reconocerán en el estado de resultados, empleando el sistema de obra terminada.

Deuda a largo plazo-anticipos recibidos

Representan anticipos de clientes, sobre la base a los contratos de reserva suscritos con los clientes, que ampara la venta y entrega de los terrenos y construcciones; al término de la obra urbanizada.

3. CAJA, BANCOS.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el detalle de caja y bancos es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja general	600.00	100.00
Bancos	1,240,075.70	1,769,491.66
	<u>1,240,675.70</u>	<u>1,769,591.66</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los saldos de cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipo a proveedores-proyecto MOCOLI(1)	1,139,378.11	253,395.75
Empleados y accionistas	1,358.53	3,117.58
Otras cuentas por cobrar (2)	296,955.08	214,600.17
	<u>1,437,691.72</u>	<u>471,113.50</u>

(1) Incluye \$ 462,785,07 de anticipos entregados a la empresa contratista Conciva Cia. Ltda., constructores civiles para obras de infraestructura, \$ 204,000,00 a Suprel Cia. Ltda. encargada del suministro y proyecto eléctrico y \$ 140,155,03 a Macon S.A. proveedores de materiales de construcción.

(2) Incluye \$ 223,217,60 por 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 2012 y 2011, los saldos de obras en procesos son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obra civil, Urbanización, Comunales, Edificios, Fiscalización	6.394.094,77	2.399.544,56
Diseño de obras	654.223,87	363.214,28
Legales, Municipales, Publicidad	427.215,39	142.542,99
Administración, Financieros	1.302.761,03	389.634,43
	<u>8.778.295,06</u>	<u>3.294.936,26</u>

6. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones bancarias consistían en:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano (1)	0.00	3,500,000.00
Intereses por pagar	0.00	107,880.21
	<u>0.00</u>	<u>3,607,880.21</u>

(1) Préstamo contratado en el 2011 para capital de trabajo de valor de \$ 3'500.000,00 ,renovado durante el 2012 y que vence en agosto del 2016; devenga la tasa de interés anual del 8,25%; pago mensual de interés, transferido a Largo plazo Ver Nota 9. El interés generado por la deuda bancaria durante el 2012 ,asciende a \$ 390,802.77 y se registra en Obras en proceso.

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de cuentas por pagar consistían en:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores locales	112,152.11	62,644.28
Impuestos y contribuciones por pagar	22,762.57	9,537.56
Otros	1,680.00	0.00
	<u>136,594.68</u>	<u>72,181.84</u>

8. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de los pasivos acumulados consistían en:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Provisiones</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo final</u>
<u>2012</u>				
Beneficios sociales	5,657.88	92,179.40	91,479.91	6,357.37
Otros	142.74	933,30	-	1,076.04
Saldo final	<u>5,800.62</u>	<u>93,112.70</u>	<u>91,479.91</u>	<u>7,433.41</u>
<u>2011</u>				
Beneficios sociales	0.00	23,532.50	17,874.62	5,657.88
Otros	0.00	142.74	-	142.74
	<u>-</u>	<u>23,675.24</u>	<u>17,874.62</u>	<u>5,800.62</u>

9. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la deuda a largo plazo estaba constituida de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano (1)	3,500,000.00	0.00
Anticipo de clientes(2)	7,825,739.96	1,848,978.75
	<u>11,325,739.96</u>	<u>1,848,978.75</u>

(1)Préstamo contratado en el 2011 para capital de trabajo vence en agosto del 2016; devenga la tasa de interés anual del 8,25%; pago mensual de interés.

(2) 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 2012 y 2011, el capital social está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1.00 cada una a valor nominal unitario .

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>%</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ALVARO RAFAEL DASSUM ALCIVAR	50.00	400	400
CARLOS FRANCISCO SCHELL CARRION	50.00	400	400
TOTAL ACCIONES	<u>100.00</u>	<u>800</u>	<u>800</u>

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. METRIPACIFIC, suscribe el contrato de obra para movimientos de tierra, relleno y compactación con la empresa YAGLODVIAL S.A. por el valor de \$ 2'850.450,00; cuyo pago se realiza así: \$ 475.000,00 a la suscripción del contrato y el saldo en 6 pagos a la 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 Metripacific, autorizada a promover, construir y desarrollar un proyecto inmobiliario provisionalmente denominado Blue Bay.A la fecha de emisión de este informe,este contrato esta concluido y cancelado.

13. CONTRATOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO URBANISTICO.

La empresa METRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIFIC, durante el 2011 suscribió contrato de promoción, construcción y desarrollo de la 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 Samborondón. 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. Metripacific (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 (cláusula 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. Metripacific (en calidad de COMODATARIO); mediante el cual, Metripacific 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 Metripacífico 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 se obligan a pagar el precio del inmueble prometido en los montos y plazo señalado en el contrato; 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. GARANTIAS

	\$
1. Certificado de Depósito a Plazo Bolivariano-Panama	2,500,000.00
2. Valores en Custodia-Contrato de Mutuo	3,500,000.00

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 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.


CARLOS SCHEEL CARRION
GERENTE GENERAL


JUAN NIETO C
CONTADOR GENERAL