

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida el 3 de febrero del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de marzo del mismo año, en la ciudad de Guayaquil con el nombre de Métrica del Pacífico S.A. Metripacif.

La compañía tiene por objeto la construcción, reparación y decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, fiscalización, diseño, instalación, construcción, mantenimiento y supervisión de cualquier clase de obras relacionadas con la Ingeniería Civil, mecánicas, eléctrica, sanitaria, hidráulica y con la arquitectura y urbanística en general, así mismo podrá comprar, importar, arrendar, vender, consignar las maquinarias livianas y pesadas, materiales y accesorios para la industria de la construcción; a la actividad inmobiliaria, pudiendo al efecto adquirir, enajenar, permutar, tenencia, administrar, arrendar, subarrendar, anticresis, corretaje de bienes inmuebles urbanos y rústicos, así como a la constitución y promoción al Régimen de Propiedad Horizontal de edificios y casas entre otras actividades menores.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 17 de agosto del 2015 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del año 2013 con los del año 2014, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016

(Continúa página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 10 NIC 28 NIIF 14	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos. Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de julio del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de julio del 2016
NIC 16 NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de julio del 2016
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2017
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2019

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2014, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2016; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 2 - Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 - Segmentos operativos", donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

"NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios; y, iv) "NIC 40 - Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) "NIIF 7 – Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) "NIC 19 – Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan; y, iv) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de julio del 2014 y las que estarán a partir del 1 de enero del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

2.3 Moneda funcional y presentación -

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

"otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos no corrientes.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones financieras, obligaciones con terceros, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior -

- (a) Préstamos y cuentas por cobrar. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponde principalmente a montos adeudados por los Fideicomisos Blue Bay y Blue Bay II por avance de construcción en proyectos inmobiliarios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
 - (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por préstamos de corto plazo. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
- (b) Otros pasivos financieros. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de situación financiera en el rubro "Inventarios" bajo el concepto "Administración y Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Documentos y cuentas por pagar – intereses por pagar"
 - (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
 - (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dolares estadounidenses)

probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar, debido a que no se la considera necesaria.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Activo Fijo

Los Activos Fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus equipos al término de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dolares estadounidenses)

residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos	10
Vehiculos	5
Muebles y Enseres	10
Equipos de cómputo	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.8 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (Activos fijos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto la Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

METRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Anticipos de clientes

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores de los proyectos inmobiliarios que son construidos por Métrica del Pacífico S.A. pero comercializados por el Fideicomiso Mercantil Blue Bay II, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.10 Beneficios a empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

El costo del beneficio jubilatorio y de desahucio a cargo de la compañía, determinados con base al estudio actuarial practicado por un profesional independiente, no se provisionan por cuanto la Administración de la Compañía considera que su efecto no es significativo para los estados financieros tomando en cuenta que el número de empleados es mínimo.

2.11 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Estas provisiones que se muestran en el rubro Otras cuentas por pagar están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Estados de Resultados

Debido a que la Compañía efectúa el reembolso de la totalidad de los costos y gastos incurridos por concepto de la construcción de los proyectos inmobiliarios encomendados a él a través de los contratos firmados con el Fideicomiso Mercantil Blue Bay y el Fideicomiso Mercantil Blue Bay II, la Compañía no presenta ingresos y costos en el Estado de Resultados Integrales.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

Los departamentos de crédito, tesorería y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo y/o la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Gerencia General proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de productos terminados, para beneficiarse de las condiciones de precios que hace más competitiva en el mercado a la Compañía, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dolares estadounidenses)

del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio productos comercializados:

La exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de las principales materias primas que forman parte de dichos productos. Dichos costos no han sufrido un incremento significativo en los últimos años debido a negociaciones globales con proveedores que brindan ahorros importantes.

Los departamentos de compras y tesorería mantienen listas actualizadas de precios y detalles diversificados de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

La Compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes, proveedores y préstamos bancarios, por lo tanto no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras por cobrar.

Efectivo en bancos

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Bolivariano C. A.	AAA-	AAA-

Cuentas por cobrar

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, clasifica la cartera en segmentos similares y analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2014 y 2013 concentró su apalancamiento netamente bancos y con proveedores (compañías relacionadas) y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años	Más de 2 años	Total
Año 2014						
Obligaciones bancarias	-	-	9,527,273	2,472,727	2,298,439	14,298,439
Proveedores	785,644	-	-	-	-	785,644
	<u>785,644</u>	<u>-</u>	<u>9,527,273</u>	<u>2,472,727</u>	<u>2,298,439</u>	<u>15,064,083</u>
	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años	Más de 2 años	Total
Año 2013						
Obligaciones bancarias	-	-	3,527,272	1,527,273	3,054,546	8,109,091
Proveedores	666,535	-	-	-	-	666,535
	<u>666,535</u>	<u>-</u>	<u>3,527,272</u>	<u>1,527,273</u>	<u>3,054,546</u>	<u>8,775,626</u>

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones bancarias	14.298.485	16.109.091
Proveedores	785.644	666.535
	<u>15.084.129</u>	<u>16.775.626</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(501.354)	(288.518)
Deuda neta	<u>14.582.775</u>	<u>16.487.108</u>
Total patrimonio neto	800	800
Capital total	14.583.575	16.487.908
Ratio de apalancamiento	100%	100%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Vida útil de los activos fijos: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.
- (b) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.
- (d) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.10.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	501.354	-	288.518	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar clientes (Nota 7)	37.837.527	-	11.956.194	-
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 11)	781.971	-	994.937	-
Total activos financieros	<u>39.120.852</u>	<u>-</u>	<u>13.241.649</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones Financieras (Nota 15)	9.527.273	4.771.166	3.527.272	4.581.819
Proveedores (Nota 14)	785.644	-	666.535	-
Total pasivos financieros	<u>10.312.917</u>	<u>4.771.166</u>	<u>4.193.807</u>	<u>4.581.819</u>

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**
(Expresado en dolares estadounidenses)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, otras cuentas por pagar y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos y obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devengan intereses a tasas de mercado.

La tasa en el mercado para los préstamos varía entre el 7,00% y el 9,76%; y para emisión de obligaciones y titularización de flujos entre el 6,00% y el 8,50%.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cajas	14.251	5.650
Bancos (1)	<u>487.103</u>	<u>282.868</u>
	<u>501.354</u>	<u>288.518</u>

(1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en el Banco Bolivariano S.A., y Banco Bolivariano Panamá.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Composición:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes (1)	37.837.527	11.958.194
Anticipos a proveedores (2)	1.209.904	1.570.544
Cuentas por cobrar varios (3)	1.041.668	427.982
Retenciones	-	839
	<u>40.089.099</u>	<u>13.957.559</u>

- (1) En los años 2014 y 2013 corresponde principalmente a valores por cobrar a los Fideicomisos por avance de construcción en los proyectos Blue Bay y Blue Bay II ubicados en la Isla Mocoli, un detalle de los clientes es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II	25.781.024	-
Fideicomiso Mercantil Blue Bay	11.958.194	11.958.194
Fideicomiso Mercantil Metroplus	86.766	-
Conciva Cia. Ltda	5.946	-
Peñafiel López Eduardo Xavier	2.520	-
De Iulio Aguirre Franceso Vincenzo	1.200	-
Carmetavic S.A.	1.625	-
Produjardines S.A.	252	-
	<u>37.837.527</u>	<u>11.958.194</u>

La antigüedad de los saldos por cobrar clientes es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cartera corriente	10.727.611	-
Vencido de:		
0 a 30 días	15.141.378	-
61 a 90 días	4.144	-
Más de 90 días	<u>11.964.394</u>	<u>11.958.194</u>
	<u>37.837.527</u>	<u>11.958.194</u>

- (2) Corresponde principalmente a anticipos a proveedores tales como Construcciones y Proyectos Miguel Angel Auad C. Ltda. por USDS 819.006 y Constructores Civiles Asociados Cía. Ltda. por USDS 178.510, que se esperan liquidar durante el año 2015.
- (3) Corresponde principalmente a US\$284.100 de Aura Álava Garcia, US\$ 249.773 de Fideicomiso Reims, US\$160.990 de REIMS Trader LLC y US\$ 151.154 otros por concepto de préstamos otorgados sin tasa de interés y gastos de terceros incurridos por la compañía.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. REEMBOLSOS POR EFECTUAR

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reembolsos por efectuar (1)	<u>3.291.477</u>	<u>11.393.975</u>

- (1) Corresponde a los costos por construcción de los proyectos inmobiliarios para los cuales la Compañía ha sido contratada como Promotor Inmobiliario y que son administrados por el Fideicomiso Mercantil Blue Bay y Fideicomiso Mercantil Bue Bay II y que son reembolsados directamente a estos Fideicomisos. La Compañía mantiene una segregación de los valores por reembolsar clasificados de la siguiente forma:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obra civil	487.998	9.629.325
Diseño de Obra	190	190
Impuestos y Publicidad	-	463.459
Administrativos y Financieros (2)	<u>2.803.289</u>	<u>1.301.001</u>
	<u>3.291.477</u>	<u>11.393.975</u>

- (2) En el rubro "Administración y Financieros" se incluyen US\$999,052 que corresponden a Gastos de sueldos y beneficios sociales correspondientes a ciertos empleados de la Compañía que efectúan actividades de promoción y venta de los proyectos inmobiliarios para los cuales la Compañía ha sido contratada y que originalmente serían reembolsados por Métrica del Pacífico S.A. METRIPACIF, pero que no se efectuará tal acción, por lo cual estos valores, en el año 2015, serán ajustados contra Resultados Acumulados. Durante el año 2015 el accionista mayoritario, Emuhold S.A., procederá a incrementar el patrimonio de la Compañía, ya sea mediante aporte directo o fusión por absorción, con lo cual se diluirá el efecto del patrimonio negativo que presenta en el año 2015.

9. ACTIVOS FIJOS

Composición:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Activo en Proceso	Muebles y enseres	Máquinas y Equipos	Equipos de Computación	Vehículos, Equipos de Transporte	Total
AJ 1 de enero del 2013						
Costo	-	2,875	-	11,210	-	14,085
Depreciación acumulada	-	(95)	-	(347)	-	(442)
Valor en libros	-	2,780	-	10,863	-	13,643
Movimiento 2013						
Adiciones, netas (1)	18,788	4,697	50,469	2,303	29,300	145,514
Depreciación	-	(478)	(905)	(3,527)	(4,297)	(9,207)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	18,788	6,899	59,564	9,636	25,003	149,345
AJ 31 de diciembre del 2013						
Costo	18,788	7,472	90,456	13,573	29,980	159,699
Depreciación acumulada	-	(573)	(905)	(3,876)	(4,297)	(9,554)
Valor en libros	18,788	6,899	89,551	9,697	25,683	149,945
Movimiento 2014						
Adiciones, netas	-	-	2,526	6,943	-	9,469
Depreciación	-	(125)	(1,508)	(754)	(977)	(3,364)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	18,788	6,774	90,579	9,586	24,706	149,690
AJ 31 de diciembre del 2014						
Costo	18,788	7,472	92,962	20,516	29,300	159,068
Depreciación acumulada	-	(658)	(2,413)	(4,633)	(5,274)	(13,018)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	18,788	6,774	90,579	15,883	24,026	145,970

(1) Corresponde principalmente a compra de maquinarias para la ejecución de los diferentes proyectos inmobiliarios que desarrolla la compañía.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dolares estadounidenses)

10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores (1)	785.644	666.535
Anticipos recibidos de clientes (2)	29.466.270	17.530.998
	<u>30.251.914</u>	<u>18.197.533</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores por pagar por USD\$ 197.902 a Materiales de Construcción Macon S.A., USD\$ 189.127 Construcciones y Proyectos Miguel Ángel Auad C. Ltda., USD\$ 86.019 a Mavisa S.A. y USD\$ 81.280 Domovesa S.A.
- (2) Corresponde principalmente a los valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario Blue Bay II por USD\$ 25.996.829 y USD\$3.469.441 del proyecto Blue Bay, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa de ambos proyectos.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2014 y 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas).

Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Documentos y cuentas por cobrar:		
A compañías relacionadas:		
Emulsonic S.A	526.262	5.000
Expolisa S.A.	51.199	51.199
Biosonic S.A.	-	600.000
	<u>577.461</u>	<u>656.199</u>

Transacciones efectuadas durante los años:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Emulsonic S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>718.762</u>	<u>5.000</u>
<u>Biosonic S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>500.000</u>	<u>1.950.000</u>

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dolares estadounidenses)

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago menor a un año

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

12. IMPUESTO POR PAGAR

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la Renta del Personal	1.851	601
Impuestos por pagar SRI (1)	<u>35.608</u>	<u>96.799</u>
	<u>37.459</u>	<u>97.400</u>

(1) Corresponde al IVA y a las Retenciones de Impuesto a la Renta por pagar al fisco correspondiente al mes de diciembre.

13. PASIVOS ACUMULADOS - BENEFICIOS SOCIALES

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficios sociales (1)	19.632	14.416
Aportes al IESS (1)	<u>7.318</u>	<u>2.633</u>
	<u>26.950</u>	<u>17.049</u>

(1) Véase adicionalmente Nota 14.

14. PROVISIONES

Composición:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2014</u>				
Beneficios sociales (Nota 13)	17.049	368.586	(358.685)	26.950
<u>Año 2013</u>				
Beneficios sociales (Nota 13)	6.357	102.800	(92.108)	17.049

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS – PORCION CORRIENTE Y NO CORRIENTE

Composición:

	Interés anual (%)	2014	2013
Banco Bolivariano C.A.	8,25	14.298.438	16.109.091
Menos: porción corriente		<u>(9.527.226)</u>	<u>(1.810.605)</u>
		<u>4.771.212</u>	<u>14.298.485</u>

- (1) Corresponde al saldo de ocho obligaciones adquiridas por US\$3.500.000, US\$1.750.000, US\$1.750.000, US\$1.000.000, US\$4.000.000, US\$1.500.000, US\$1.500.000 y US\$2.000.000 contratadas el 17 de agosto del 2012, 5 de abril y 5 de agosto del 2013, 29 y 30 de abril, 10 de junio, 29 de agosto y 9 de octubre del 2014 y respectivamente, pagaderas mensualmente, con vencimiento a 1.456, 1.461, 1.460, 1.459, 580, 1.462, 300 y 259 días.

Vencimientos anuales de las obligaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

Años	2014	2013
2014	-	3.527.272
2015	9.527.226	1.527.273
2016	2.472.727	3.054.546
2017	1.581.818	-
2018	716.667	-
	<u>14.298.438</u>	<u>8.109.091</u>

16. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprenden 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

17. CONTRATOS

Contrato de Construcción y Desarrollo Urbanístico

La empresa Métrica del Pacífico S.A. Metripacif, 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

cantón Samborombón. El referido proyecto inmobiliario contempla la construcción de un conjunto habitacional de aproximadamente 320 unidades de vivienda, sobre los terrenos aportados al Fideicomiso en mención.

Contrato de compra venta de acero estructural

La empresa Métrica del Pacífico S.A. Metripacif, en enero del 2014 suscribió contrato de compra venta de acero estructural con la compañía Estructuras de Aluminio S.A., cuyo objeto es ejecutar en los edificios denominados Aqua I y Aqua II el ensamble e instalación de ventanas, puertas y mamparas según el plano, diseño y especificaciones técnicas que son idénticas para los edificios. El honorario por los servicios se acordó en USDS\$499.767 más impuestos.

Contrato de servicios técnicos especializados para las instalaciones Hidro-sanitarias del edificio Blue Bay 4

La empresa Métrica del Pacífico S.A. Metripacif, en enero del 2014 suscribió un contrato con Construcciones y Proyectos Miguel Ángel Auad C. Ltda. , quien ejecutará los trabajos de instalaciones hidro-sanitarias en el solar 5 de propiedad del Fideicomiso Blue Bay 4, ubicado en la Isla Mocoli. El honorario por dichos servicios se acordó en USDS\$470.233 más impuestos.

Contrato de ejecución de obras de construcción de un edificio

La empresa Métrica del Pacífico S.A. Metripacif, en julio del 2014 suscribió un contrato con Construcciones y Proyectos MAC C. Ltda., cuyo objeto es: i) ejecutar las obras conforme a las especificaciones técnicas de la obra y del servicio profesional conforme a los diseños, procesos, especificaciones técnicas y directrices de gestión de toda naturaleza, proporcionadas por la Contratante y la fiscalización, ii) Suministrar toda la mano de obra requerida en concordancia con las cantidades de personal y fechas establecidas en los respectivos planes conocidos y aprobados por el contratante y fiscalizador, iii) Suministrar todo el personal técnico y administrativo requerido para dirigir, coordinar, organizar y controlar la construcción objeto del presente contrato y en general, todo aquello que sea necesario y requerido para realizar la obra hasta su terminación y ulterior recepción por parte de la contratante, iv) Formular los planes del proyecto y someterlos a validación.

El honorario pactado es de USDS 10,677.819 por costos directos y USDS 550.000 más impuestos por costos indirectos.

El contrato se encuentra vigente y su plazo de duración es hasta enero del 2016.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIFIC

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

18. RECLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación en los estados financieros por el año 2014, dan efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportados</u>
<u>Estado de situación financiera</u>			
<u>Activo</u>			
Activos corrientes	44,459,391	-	44,459,391
Activos no corrientes	156,170	-	156,170
Total del activo	<u>44,615,561</u>	<u>-</u>	<u>44,615,561</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes (1)	39,843,549	(189,394)	40,032,943
Pasivos no corrientes (1)	4,771,212	189,394	4,581,818
Total del pasivo	<u>44,614,761</u>	<u>-</u>	<u>44,614,761</u>
Patrimonio	800	-	800
Total del pasivo y patrimonio	<u>44,615,561</u>	<u>-</u>	<u>44,615,561</u>

(1) Corresponde a la corrección por la presentación de la obligación financiera como corriente.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.