

## **MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(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 Situación Financiera del país**

Durante el año 2016, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, la cual es fuente principal de ingresos del país, así como también otros aspectos tales como la devaluación de otras monedas en comparación con el dólar estadounidense, moneda oficial del país.

Con el fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado diferentes alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, mantenimiento de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

### **1.3 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 28 de abril del 2017 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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 2016 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 2016 y 2015 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.

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, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero del 2017
NIC 12	Enmienda. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIIF 12	Mejora. Aclaración del alcance de los requerimientos de información a revelar en la NIIF 12.	1 de enero del 2017
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?.	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
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 2018
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 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### 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

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “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 2016 y 2015, 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:

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(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"
  - (ii) 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.
  - (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponde a obligaciones de pago principalmente por préstamos, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.
  - (iv) 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.

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (v) Documentos por pagar: Corresponde a obligaciones por la adquisición de un lote de terreno a Adelphos Investment Corp para la promoción de un proyecto comercial, pagadero a tres años.

#### 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 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 2016 y 2015, 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 período 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

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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
Vehículos	5
Muebles y Enseres	10
Equipos de cómputo	3
Mejoras en propiedad arrendada	5

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 2016 y 2015 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).

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 2016 y 2015, 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.

#### 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 Impuesto corrientes y diferidos

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporales entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

#### 2.11 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

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 4,14% (2015: 4,36%) equivalente a la tasa promedio de los bonos del tesoro de los Estados Unidos de Norte América que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

#### 2.12 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.

#### 2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador, la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

La Compañía, con base en su experiencia acumulada, evalúa al final de cada ejercicio la existencia de devoluciones y registra la provisión correspondiente en el caso de aplicar.

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2.14 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

#### 2.15 Cambio en políticas contables

En el año 2016 la Compañía adoptó la enmienda a la NIC 19 “Beneficios a los empleados” referente al cambio en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de los beneficios post – empleo (Provisiones de jubilación patronal y desahucio), en la cual se establece que para efectos comparativos se reestructuren los estados financieros al 1 de enero del 2015 como se detallan a continuación:

	Provisiones por beneficios post - empleo			Patrimonio Resultados acumulados
	Jubilación patronal	Desahucio	Total	
Saldos registrados previamente al 1 de enero del 2015	-	-	-	(1.145.746)
Efecto de adopción de enmienda a la NIC 19	8.415	2.604	11.019	(11.019)
Saldos reestructurados al 1 de enero del 2015 (Nota 23)	8.415	2.604	11.019	(1.156.765)

Las tasas de descuento anuales utilizadas en la determinación de las provisiones por beneficios post - empleo antes de la modificación a la NIC 19 para los años 2015 y 2014 fueron 6.31% y 6.54%, respectivamente, las cuales correspondían a la tasa promedio de los bonos del gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, sin embargo; de acuerdo a la enmienda, se establece que para las monedas donde no exista un mercado amplio de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad, se utilizará la tasa de los bonos corporativos de alta calidad denominados en esta moneda, siendo el dólar la moneda en la cual se liquidarán estos pasivos, la tasa de bonos de alta calidad, corresponde a la tasa promedio de los bonos corporativos emitidos en Estados Unidos de América, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficiarios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento y que para el 2015 y 2014 correspondían al 4.26% y 4.15%, respectivamente.

El efecto de este asunto sobre los resultados del 2015 fue de US\$123 y en otros resultados integrales de US\$(6,560).

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(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. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares 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 el Banco Bolivariano C.A., con calificación de riesgo AAA- en el 2016 y 2015.

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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 período de doce meses.

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

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2016 y 2015 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 período 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
<u>Año 2016</u>						
Proveedores	-	-	4.177.369	-	-	4.177.369
Compañías Relacionadas	-	-	31	-	-	31
Documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	2.538.656	2.538.656
	-	-	4.177.400	-	2.538.656	6.716.056
	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
<u>Año 2015</u>						
Obligaciones bancarias	-	-	5.806.527	3.604.499	1.166.713	10.577.739
Proveedores	-	-	1.377.638	-	-	1.377.638
Compañías Relacionadas	-	-	31	-	-	31
Documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	2.538.656	2.538.656
	-	-	7.184.196	3.604.499	3.705.369	14.494.064

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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 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 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones bancarias	-	10.577.739
Proveedores	4.177.369	1.377.638
Documentos y cuentas por pagar	2.538.656	2.538.656
	<u>6.716.025</u>	<u>14.494.033</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(68.492)	(525.740)
Deuda neta	<u>6.647.533</u>	<u>13.968.293</u>
Total patrimonio neto	56.110	(1.805.219)
Capital total	6.703.643	12.163.074
Ratio de apalancamiento	99%	115%

**MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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 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 2.11.

**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:

(Véase página siguiente)

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	68.492	-	525.740	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar clientes	1.230.445	-	39.385.168	-
Cuentas por cobrar relacionadas	2.192.758	-	1.177.127	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>3.491.695</u>	<u>-</u>	<u>41.088.035</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Obligaciones Financieras	-	-	5.806.527	4.771.212
Proveedores	4.177.369	-	1.377.638	-
Cuentas por pagar relacionadas	31	-	31	-
Documentos y cuentas por pagar	-	2.538.656	-	2.538.656
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>4.177.400</u>	<u>2.538.656</u>	<u>7.184.196</u>	<u>7.309.868</u>

## 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:

(Véase página siguiente)

**MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cajas	1.513	111.960
Banco Bolivariano C.A.	66.979	413.780
	<u>68.492</u>	<u>525.740</u>

**7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes (1)	1.230.445	39.385.168
Anticipos a proveedores (2)	505.443	2.891.453
Otras cuentas por cobrar (3)	811.810	1.117.629
Impuestos por recuperar	10.928	3.693
	<u>2.558.626</u>	<u>43.397.943</u>

(1) Corresponde principalmente a valores por cobrar al Fideicomiso por avance de construcción en el proyecto Blue Bay II ubicado en la Isla Mocoli por US\$1.218,760 (2015: US\$39.183,783), un detalle de los clientes es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II	1.218.760	39.183.787
Fideicomiso Mercantil Metroplus	8.535	51.869
Conciva Cía. Ltda.	-	5.946
Peñafiel López Eduardo Xavier	-	2.520
De Iulio Aguirre Franceso Vincenzo	-	1.200
Carmetavic S.A.	-	1.625
Constructora Murillo y Asociados	-	9.126
Otros	3.150	129.095
	<u>1.230.445</u>	<u>39.385.168</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vencido de:		
0 a 30 días	346.878	302.634
31 a 60 días	265.279	4.092.312
61 a 90 días	-	1.158.227
Más de 90 días	618.288	33.831.995
	<u>1.230.445</u>	<u>39.385.168</u>

**MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (2) Corresponde principalmente a anticipos a proveedores a Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. por US\$266.880 (2015: US\$887.539) e Inmomariuxi por US\$175.081 (2015: US\$1.717.645) que se esperan liquidar durante el año 2017. En el 2015 incluía adicionalmente anticipos a proveedores de Construcciones y Proyectos Miguel Ángel Auad C. Ltda. por US\$163.494.
- (3) Corresponde principalmente a US\$330.084 (2015: US\$367.308) del Fideicomiso REIMS, US\$620 (2015: US\$281.386) del Fideicomiso Blue Bay II por pagos municipales, y US\$469.889 (2015: US\$420.402) de REIMS Trader LLC.

**8. REEMBOLSOS POR EFECTUAR**

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reembolsos por efectuar (1)	<u>172.553</u>	<u>1.896.633</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 II y que son reembolsados directamente al Fideicomiso. La Compañía mantiene una segregación de los valores por reembolsar clasificados de la siguiente forma:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obra civil	172.553	654.645
Administrativos y Financieros	-	1.241.988
	<u>172.553</u>	<u>1.896.633</u>

**9. ACTIVOS FIJOS**

Composición:

(Véase página siguiente)

**MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Activo en Proceso</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Maquinarias y Equipos</u>	<u>Equipos de Computación</u>	<u>Vehículos, Equipos de Transporte</u>	<u>Mejoras en locales arrendados (1)</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2015</b>							
Costo	18.788	7.472	92.992	20.516	29.300	-	169.068
Depreciación acumulada	-	(698)	(2.413)	(4.633)	(5.274)	-	(13.018)
Valor en libros	18.788	6.774	90.579	15.883	24.026	-	156.050
<b>Movimiento 2015</b>							
Adiciones, netas	-	-	-	3.699	-	22.558	26.257
Reclasificaciones	(18.788)	-	-	18.788	-	-	-
Depreciación	-	(747)	(9.299)	(16.379)	(5.860)	(4.700)	(36.985)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	-	6.027	81.280	21.991	18.166	17.858	145.322
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>							
Costo	-	7.472	92.992	43.003	29.300	22.558	195.325
Depreciación acumulada	-	(1.445)	(11.712)	(21.012)	(11.134)	(4.700)	(50.003)
Valor en libros	-	6.027	81.280	21.991	18.166	17.858	145.322
<b>Movimiento 2016</b>							
Depreciación	-	(747)	(9.299)	(10.879)	(5.860)	(11.279)	(38.064)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	-	5.280	71.981	11.112	12.306	6.579	107.258
<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>							
Costo	-	7.472	92.992	43.003	29.300	22.558	195.325
Depreciación acumulada	-	(2.192)	(21.011)	(31.891)	(16.994)	(15.979)	(88.067)
Valor en libros	-	5.280	71.981	11.112	12.306	6.579	107.258

(1) Corresponde a valores incurridos por remodelación de oficinas ubicadas en centro comercial Las Terrazas.

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores (1)	4.177.369	1.377.638
Fideicomiso (2)	<u>820.397</u>	<u>36.884.953</u>
	<u>4.997.766</u>	<u>38.262.591</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores por pagar a Inmomariuxi C.A. por US\$760.603 (2015: US\$751.520), Construcciones y Proyectos Miguel Ángel Auad C. Ltda. por US\$33.570 (2015: US\$ 297.064), Instalaciones Electromecánicas S.A. por US\$ 155.457, Centuriosa Instalaciones S.A. por US\$177.426 (2015: US\$18), Maderera Técnica S.A. por US\$186.372 y Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. por US\$1.597.178.
- (2) Corresponde principalmente a los valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario Blue Bay II y 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 2016 y 2015 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).

(i) Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Documentos y cuentas por cobrar:</u>		
Hispanogroup S.A.	925.000	-
Emuhold S.A.	496.136	496.136
Biosonic S.A.	215.000	215.000
Fideicomiso Mercantil Tower Plaza	195.541	6.531
Vicferrihot S.A.	170.126	170.126
Martinca S.A.	62.228	62.228
Hormigones Comerciales Hormicom C.A.	52.046	-
Expolisa S.A.	40.500	20.734
Inmotornin S.A.	15.000	15.000
Octaf S.A.	12.571	12.571
Biofactor S.A.	-	173.834
Otros	8.610	4.967
	<u>2.192.758</u>	<u>1.177.127</u>

**MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar:</u>		
Hormigones Comerciales Hormicom C.A.	<u>31</u>	<u>31</u>

**(ii) Transacciones efectuadas durante los años:**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Vicferrihot S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>-</u>	<u>170.000</u>
<u>Martinca</u>		
Prestamos recibidos	<u>-</u>	<u>62.000</u>
<u>Emuhold S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>-</u>	<u>42.500</u>
<u>Expolisa S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>20.000</u>	<u>20.700</u>
<u>Inmotornin S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>-</u>	<u>15.000</u>
<u>Octaf S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>-</u>	<u>12.500</u>
<u>Dialsouth S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>-</u>	<u>2.900</u>
<u>Hormigones Comerciales Hormicom C.A.</u>		
Compras	<u>52.046</u>	<u>2.900</u>

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>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la Renta del Personal	-	1.257
Impuestos por pagar SRI (1)	<u>12.751</u>	<u>65.095</u>
	<u>12.751</u>	<u>66.352</u>

**MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(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>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales (1)	15.718	17.162
Aportes al IESS (1)	<u>2.556</u>	<u>10.689</u>
	<u>18.274</u>	<u>27.851</u>

(1) Véase adicionalmente Nota 14.

**14. PROVISIONES**

Composición:

	<u>Saldos al</u> <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>utilizaciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>final</u>
<u>Año 2016</u>				
Beneficios sociales	27.851	430.908	(440.485)	18.274
Jubilación Patronal	8.954	5.325	(2.446)	11.833
Bonificación por Desahucio	4.586	3.873	(3.212)	5.247
<u>Año 2015</u>				
Beneficios sociales	26.950	998.721	(997.820)	27.851
Jubilación Patronal	8.415	5.194	(4.655)	8.954
Bonificación por Desahucio	2.604	3.158	(1.176)	4.586

**15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación Fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**(b) Conciliación del resultado contable-tributario**

El impuesto a la renta del año 2016 y 2015 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdida antes de impuestos	(116.694)	(652.233)
Más: Gastos no deducibles	30.069	7.200
Base imponible total	<u>(86.625)</u>	<u>(645.033)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta corriente causado	-	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>25.499</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta (anticipo mínimo)	25.499	-
Menos		
Anticipo pagado	(21.849)	-
Retenciones en la fuente efectuadas	(10.928)	(3.650)
Crédito tributario	(3.650)	-
Saldo a favor	<u>(10.928)</u>	<u>(3.650)</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el año 2016, la Compañía determinó que el anticipo mínimo ascendía a US\$25,499, monto que no superan el impuesto a la renta causado, por lo cual se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta el valor de \$25,499.

#### (c) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (d) Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2016 y 2015 operaciones que superen dicho monto.

#### (e) Otros asuntos – Reformas Tributarias

**“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”:** El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”:** El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12,000
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

## 16. OBLIGACIONES FINANCIERAS – PORCION CORRIENTE Y NO CORRIENTE

Composición:

(Véase página siguiente)

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Interés anual (%)	2015
Banco Bolivariano C.A.	8,25	10.577.739
Menos: porción corriente		<u>(5.806.527)</u>
		<u>4.771.212</u>

- (1) Correspondía 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\$3.500,000 y US\$3,450.000 contratadas el 17 de agosto del 2012, 5 de abril y 5 de agosto del 2013, 29 y 30 de abril, 10 de junio del 2014, 12 de junio y 23 de diciembre del 2015 respectivamente, pagaderas mensualmente, con vencimiento a 1,456, 1,461, 1,460, 1,459, 580, 1,462, 381 y 819 días, las cuales fueron canceladas en el 2016.

Vencimientos anuales de las obligaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre del 2015:

Años	2015
2016	5.806.527
2017	3.604.499
2018	1.166.713
	<u>10.577.739</u>

## 17. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Composición:

	2016	2015
Jubilación patronal	11.833	8.954
Bonificación por desahucio	5.247	4.586
	<u>17.080</u>	<u>13.540</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos son las siguientes:

(Véase página siguiente)

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa(s) de descuento	4.14%	4.36%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	11.8%	11.8%
Vida laboral promedio remanente	5.84	5.18

- (1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

El importe reconocido en el resultado respecto a dichos planes del pasivo a largo plazo en el año 2016 fue de US\$7,062 (2015: US\$5,500).

Los cambios en la provisión acumulada de beneficios definidos por jubilación patronal y bonificación por desahucio de acuerdo al informe del actuario son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Provisión al inicio del año	13.540	11.019
Costo laboral y financiero por servicios actuales	8.455	7.231
Ganancia actuarial (2)	(3.522)	(2.979)
Costo de servicios pasados	-	1.122
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(1.393)</u>	<u>(2.853)</u>
Provisión al final del año	<u>17.080</u>	<u>13.540</u>

- (2) De acuerdo a la NIC 19 "Beneficios a los empleados", las pérdidas o ganancias actuariales deben ser reconocidas en el Otro Resultado Integral en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

## 18. DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pagaré (1)	2.310.722	2.310.722
Interés por pagar	<u>227.934</u>	<u>227.934</u>
	<u>2.538.656</u>	<u>2.538.656</u>

- (1) Corresponde a un pagaré firmado con Altoversa S.A. por US\$2,310,722 por el derecho de compra de un solar lote de terreno de 17,476 m<sup>2</sup> que resultan de la

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

desmembración del inmueble identificado como solar 5 de la manzana 415, ubicado sobre el margen izquierdo de la Autopista Terminal Terrestre Pascuales en la ciudad de Guayaquil, firmado el 11 de marzo del 2015 donde se efectúa la cesión de derechos que mantenía Adelphos Investment Corp. con Altoversa S.A. por la compraventa de dicho terreno hacia Métrica del Pacífico S.A. METRIPACIF.

Este pagaré tiene un vencimiento a 3 años a partir de la fecha de suscripción del contrato de cesión de derechos. La Compañía ha registrado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la totalidad del interés por pagar por US\$227,934 correspondientes a los 3 años de vigencia del documento. El efecto de este asunto no es significativo si consideramos los estados financieros en su conjunto.

## 19. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 comprende 2.000.800 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1, en el 2015 comprendía 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

Con fecha 15 de mayo del 2016 según Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas se resuelve aumentar el capital suscrito y pagado de la Compañía en la suma de US\$2.000.000 con lo que el capital suscrito alcanza la suma de US\$2.000.800 y el capital autorizado será de US\$4.001.600. Adicionalmente se resuelve que, considerando que Hispanogroup S.A. suscribió acciones en el aumento de capital por US\$2,000,000 donde Emuhold S.A. renunció a ejercer a su derecho de preferencia de suscribir de forma proporcional y total el aumento de capital, declarando que ha negociado y cedido la totalidad de sus derechos a favor de Hispanogroup S.A., por lo cual, Emuhold S.A. a partir de dicha fecha posee el 0.04% del capital social de Métrica del Pacífico S.A. METRIPACIF y se convirtió en accionista minoritario y no procederá a consolidar sus estados financieros con dicha Compañía. Para el ejercicio 2016, Hispanogroup S.A. al convertirse en accionista mayoritario de Métrica del Pacífico S.A. METRIPACIF consolidará sus estados financieros con la Compañía.

La composición accionaria del capital a la fecha de emisión de los estados financieros y al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>%</u>	<u>2015</u>	<u>%</u>
Hispanogroup S.A.	2.000.000	99,96%	-	0,00%
Emuhold S.A.	799	0,04%	799	99,88%
Alvaro Dassum Alcivar	1	0,00%	1	0,13%
	<u>2.000.800</u>	<u>100,00%</u>	<u>800</u>	<u>100,00%</u>

**MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**20. RESULTADOS ACUMULADOS**

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva Legal, Reserva de Capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

**21. GASTOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA**

Composición al 31 de diciembre:

<u>2016</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de Ventas</u>	<u>Total</u>
Gastos del personal	218.626	167.440	386.066
Mantenimiento y Reparación	15.684	10.639	26.323
Honorarios	4.879	11.763	16.642
Arrendamientos	-	23.554	23.554
Comisiones a terceros	-	9.984	9.984
Seguro	97	-	97
Impuestos y Contribuciones	64.240	104	64.344
Gastos de viajes	1.714	-	1.714
Depreciación	-	38.064	38.064
Suministros	-	681	681
Otros menores	29.144	16.229	45.373
	<u>334.384</u>	<u>278.458</u>	<u>612.842</u>

(continúa página siguiente)

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2015</u>	<u>Gastos de</u> <u>Administración</u>	<u>Gastos de</u> <u>Ventas</u>	<u>Total</u>
Gastos del personal	106.643	559.637	666.280
Mantenimiento y Reparación	13.841	19.393	33.234
Honorarios	1.042	15.627	16.669
Arrendamientos	11.485	17.350	28.835
Comisiones a terceros	-	64.522	64.522
Seguro	163	693	856
Impuestos y Contribuciones	42.577	346	42.923
Gastos de viajes	898	367	1.265
Depreciación	-	36.985	36.985
Suministros	-	6.428	6.428
Publicidad	802	1.950	2.752
Otros menores	46.586	13.255	59.841
	<u>224.037</u>	<u>736.553</u>	<u>960.590</u>

## 22. CONTRATOS

### i) 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 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 en mención.

### ii) 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 USD\$499.767 más impuestos.

## MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### iii) 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 USD\$470.233 más impuestos.

#### iv) 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 USD\$ 10,677.819 por costos directos y USD\$ 550.000 más impuestos por costos indirectos.

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

## 23. RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación, los estados financieros por el año 2015 da efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

	Saldos según estados financieros	Diferencias	Saldos según registros contables
<u>Pasivo</u>			
Porcion corriente de obligaciones bancarias	5.806.527	3.450.000	2.356.527
Obligaciones bancarias	4.771.212	(3.450.000)	8.221.212
	<u>10.577.739</u>	<u>-</u>	<u>10.577.739</u>

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

24. REESTRUCTURACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

A continuación ver las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y los previamente presentados al 31 de diciembre del 2015.

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportados</u>
<u>Estado de situación financiera:</u>			
<u>Activo</u>			
Activos corrientes	46.997.443	-	46.997.443
Activos no corrientes	2.684.098	-	2.684.098
Total del activo	<u>49.681.541</u>	<u>-</u>	<u>49.681.541</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes	44.163.352	-	44.163.352
Pasivos no corrientes (1)	7.323.408	4.582	7.318.826
Total del pasivo	<u>51.486.760</u>	<u>4.582</u>	<u>51.482.178</u>
Patrimonio (1)	(1.805.219)	(4.582)	(1.800.637)
Total del pasivo y patrimonio	<u>49.681.541</u>	<u>-</u>	<u>49.681.541</u>

(1) Véase Nota 2.15

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportados</u>
<u>Estado de resultados integrales</u>			
Gastos operativos			
Ventas	(736.553)	-	(736.553)
Administración (2)	(224.037)	(123)	(223.914)
Pérdida operacional	<u>(960.590)</u>	<u>(123)</u>	<u>(960.467)</u>
Gastos financieros	(19.703)	-	(19.703)
Otros ingresos, netos	328.060	-	328.060
Pérdida neta del año	<u>(652.233)</u>	<u>(123)</u>	<u>(652.110)</u>
Otro resultado integral			
Pérdida actuarial (2)	2.979	6.560	(3.581)
Resultado integral del año	<u>(649.254)</u>	<u>6.437</u>	<u>(655.691)</u>

(1) Corresponde a efectos de ajuste del año 2015 por enmienda a la NIC 19. Véase adicionalmente Nota 2.11

**MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**25. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.