

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(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 Déficit acumulado

La Compañía presenta una pérdida acumulada, que al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$2.002.527 (2016: US\$1.951.191). A fin de revertir estas situaciones al mediano plazo, la Administración ha evaluado distintas alternativas que incluyen el fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en su rentabilidad, analizando su estructura comercial y financiera a fin de incorporar los cambios que permitan generar utilidades en el futuro y absorber las pérdidas acumuladas.

La Administración de la Compañía, contando con el apoyo de sus accionistas, ha preparado los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha y por lo tanto, no reflejan los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que pudieran ser necesarios en el evento de que los planes y perspectivas antes indicadas no lograren materializarse. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas.

1.3 Situación Financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

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.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 26 de abril del 2018 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 2017 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 2017 y 2016 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
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
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Administración considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generaran un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía se registran al prestarse el servicio es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y no existen obligaciones de desempeño exigibles posteriores a la prestación del servicio, el precio de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos incurridos para obtener y cumplir los contratos; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma;
- NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus clientes y relacionadas que se liquidan hasta en 60 días y que históricamente han presentado

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

un bajo monto de deterioro inclusive si se provisionaran sobre pérdidas esperadas futuras.

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 "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 2017 y 2016, 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro "Intereses financieros" 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) 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.
- (v) 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 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 2017 y 2016, 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 no 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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 comercializados por Métrica del Pacífico S.A. pero construidos 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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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;
- (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 2017 y 2016, 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 corresponde principalmente a:

- (i) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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 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 4,02% (2016: 4,14%) 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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".

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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 de servicios prestados:

La exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de los que forman parte de dichos servicios. Dichos costos no han sufrido un

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 "AA+".

El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Austro S.A.	AA-	-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos.

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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

La Compañía durante el año 2017 y 2016 concentró su apalancamiento netamente bancos y con proveedores (compañías relacionadas) y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de prestación de servicios que la Compañía mantiene.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que 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	Total
<u>Año 2017</u>					
Obligaciones financieras	100.000	649.999	1.099.998	250.003	2.100.000
Proveedores	-	89.648	227.963	-	317.611
Documentos y cuentas por pagar	-	-	2.538.656	-	2.538.656
	-	89.648	2.766.619	-	2.856.267
<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

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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones bancarias	2.100.000	-
Compañías relacionadas	-	31
Proveedores	317.611	4.177.369
Documentos y cuentas por pagar	<u>2.538.656</u>	<u>2.538.656</u>
	4.956.267	6.716.056
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(240.794)</u>	<u>(68.492)</u>
Deuda neta	4.715.473	6.647.564
Total patrimonio neto	2.210	56.110
Capital total	4.717.683	6.703.674
Ratio de apalancamiento	100%	99%

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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalente de efectivo	240.794	-	68.492	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar clientes	164.305	-	1.230.445	-
Cuentas por cobrar relacionadas	1.308.099	-	2.192.758	-
Total activos financieros	<u>1.713.198</u>	<u>-</u>	<u>3.491.695</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones Financieras	1.849.997	250.003	-	-
Proveedores	317.611	-	4.177.369	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	31	-
Documentos y cuentas por pagar	-	2.538.656	-	2.538.656
Total pasivos financieros	<u>2.167.608</u>	<u>2.788.659</u>	<u>4.177.400</u>	<u>2.538.656</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).

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 7,50%.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cajas	1.513	1.513
Banco Bolivariano C.A.	232.261	66.979
Banco del Austro	7.020	-
	<u>240.794</u>	<u>68.492</u>

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes (1)	164.305	1.230.445
Anticipos a proveedores (2)	4.781	505.443
Otras cuentas por cobrar (3)	895.221	811.810
Impuestos por recuperar(4)	16.837	10.928
	<u>1.081.144</u>	<u>2.558.626</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\$116.334 (2016: US\$1.218.760), un detalle de los clientes es como sigue:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II	116.334	1.218.760
Fideicomiso Mercantil Metroplus	33.376	8.535
Asesoficom S.A.	11.200	-
Otros	3.395	3.150
	<u>164.305</u>	<u>1.230.445</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vencido de:		
0 a 30 días	108.786	346.878
31 a 60 días	11.667	265.279
61 a 90 días	20.482	-
Más de 90 días	23.370	618.288
	<u>164.305</u>	<u>1.230.445</u>

- (2) Corresponde principalmente a anticipos a proveedores a Constructora Alecon S.A. US\$ 4168, (2016: Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. por US\$266.880 e Inmomariuxi por US\$175.081) que se esperan liquidar durante el año 2018.
- (3) Corresponde principalmente a US\$330.084 del Fideicomiso REIMS y US\$560.317 (2016: US\$469.889) de REIMS Trader LLC.
- (4) Comprende crédito tributario de Impuesto a la Renta por US\$16.486 (2016: 10.928) y retenciones de Impuesto al Valor Agregado por US\$191 y otros por US\$160.

8. OBRAS EN CURSO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obras en curso (1)	<u>192.264</u>	<u>172.553</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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ACTIVOS FIJOS

Composición:

<u>Descripción</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>
Al 1 de enero del 2016						
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
Movimiento 2016						
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
Al 31 de diciembre del 2016						
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
Movimiento 2017						
Depreciación	(747)	(9.299)	(9.811)	(5.860)	(6.579)	(32.296)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	4.533	62.682	1.301	6.446	-	74.962
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo	7.472	92.992	43.003	29.300	22.558	195.325
Depreciación acumulada	(2.939)	(30.310)	(41.702)	(22.854)	(22.558)	(120.363)
Valor en libros	4.533	62.682	1.301	6.446	-	74.962

(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 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores (1)	317.611	4.177.369
Fideicomiso (2)	395.666	820.397
	<u>713.277</u>	<u>4.997.766</u>

(1) Corresponde principalmente a valores por pagar a Centuriosa Instalaciones S.A. por US\$139.200 (2016: US\$177.426), Indusur Industrial del Sur S.A. US\$ 50.598 (2016: US\$ 65.182), Coheco S.A. US\$ 49.259 (2016: US\$ 165.819), Alcívar morales Juan Alejandro US\$23.961 (2016: US\$ 236.509). En el 2016 correspondían principalmente a cuentas por pagar a Inmomariuxi 760.603, Instalaciones Electromecánicas S.A. por US\$ 155.457, 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 2017 y 2016 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>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Documentos y cuentas por cobrar:</u>		
Emuhold S.A.	496.136	496.136
Hispanogroup S.A.	206.800	925.000
Biosonic S.A.	215.000	215.000
Vicferrihot S.A.	170.000	170.126
Fideicomiso Mercantil Tower Plaza	100.966	195.541
Martínca S.A.	52.300	62.228
Navestation S.A.	27.500	-
Inmobiliaria Inmotornin S.A.	15.000	15.000
Octaf S.A.	12.010	12.571
Expodelta S.A.	8.608	-
Hormigones Comerciales Hormicom C.A.	-	52.046
Expolisa S.A.	-	40.500
Otros	3.779	8.610
	<u>1.308.099</u>	<u>2.192.758</u>

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar:</u>		
Hormigones Comerciales Hormicom C.A.	-	31
(ii) <u>Transacciones efectuadas durante los años:</u>		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Navestation S.A.</u>		
Servicios prestados	28.000	-
<u>Expodelta S.A.</u>		
Servicios prestados	8.608	-
<u>Expolisa S.A.</u>		
Prestamos recibidos	-	20.000
<u>Hormigones Comerciales Hormicom C.A.</u>		
Compras	582	52.046

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>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos por pagar al SRI (1)	16.015	12.751

(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>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios sociales (1)	18.171	15.718
Aportes al IESS (1)	5.657	2.556
	<u>23.828</u>	<u>18.274</u>

(1) Véase adicionalmente Nota 14.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. PROVISIONES

Composición:

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>Año 2017</u>				
Beneficios sociales	18.274	370.927	(365.373)	23.828
Jubilación Patronal	11.833	5.494	-	17.327
Bonificación por Desahucio	5.247	4.327	(702)	8.872
<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

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 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta del año 2017 y 2016 se determinó como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida antes de impuestos	(39.065)	(116.694)
Más: Gastos no deducibles	10.591	30.069
Base imponible total	<u>(28.474)</u>	<u>(86.625)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta corriente causado	-	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>12.271</u>	<u>25.499</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta (anticipo mínimo)	12.271	25.499
Menos		
Anticipo pagado	(7.900)	(21.849)
Retenciones en la fuente efectuadas	(9.929)	(10.928)
Crédito tributario	<u>(10.928)</u>	<u>(3.650)</u>
Saldo a favor	<u>(16.486)</u>	<u>(10.928)</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 2017, la Compañía determinó que el anticipo mínimo ascendía a US\$12.271 (2016: US\$25.499), monto que supera el impuesto a la renta causado, por lo cual se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta.

(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.

(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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía no ha efectuado durante los años 2017 y 2016 operaciones que superen dicho monto.

(e) Otros asuntos – Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

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 al 31 de diciembre del 2017:

	Interés anual	<u>2017</u>
Banco Bolivariano C.A. (1)	7,50%	2.100.000
Menos: porción corriente		<u>(1.849.997)</u>
		<u>250.003</u>

(1) Corresponden al saldo de dos obligaciones adquiridas por US\$1.200,000 y US\$1.000,000, contratadas el 30 de junio y 14 de septiembre del 2017 respectivamente, pagaderas mensualmente, con vencimiento a 551 y 475 días.

Vencimiento anual de las obligaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre del 2017:

<u>Años</u>	<u>2017</u>
2018	1.849.997
2019	<u>250.003</u>
	<u><u>2.100.000</u></u>

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	17.327	11.833
Bonificación por desahucio	8.872	5.247
	<u>26.199</u>	<u>17.080</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa(s) de descuento	4.02%	4.14%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	2.50%	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	5.53	5.84

(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 2017 fue de US\$7,256 (2017: US\$7,062).

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>2017</u>	<u>2016</u>
Provisión al inicio del año	17.080	13.540
Costo laboral y financiero por servicios actuales	7.794	8.455
Pérdida (Ganancia) actuarial (2)	2.564	(3.522)
Beneficios pagados	(702)	-
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(537)	(1.393)
Provisión al final del año	<u>26.199</u>	<u>17.080</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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

18. DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</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 m2 que resultan de la 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. METRIPACIFIC.

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 comprende 2.000.800 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US \$1, completamente desembolsado, emitido y en circulación.

La composición accionaria del capital a la fecha de emisión de los estados financieros y al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es la siguiente:

	Monto	%
Hispanogroup S.A.	2.000.000	99,96%
Emuhold S.A.	799	0,04%
Alvaro Dassum Alcivar	<u>1</u>	<u>0,00%</u>
	<u>2.000.800</u>	<u>100,00%</u>

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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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>2017</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de Ventas</u>	<u>Total</u>
Gastos del personal	198.274	137.984	336.258
Mantenimiento y Reparación	9.954	9.037	18.991
Honorarios	9.314	-	9.314
Arrendamientos	-	21.676	21.676
Servicios básicos	6.472	6.632	13.104
Combustible	148	-	148
Impuestos y Contribuciones	25.834	173	26.007
Gastos de viaje	1.247	-	1.247
Depreciación	-	32.296	32.296
Suministros	2.129	298	2.427
Otros menores	4.795	2	4.797
	<u>258.167</u>	<u>208.098</u>	<u>466.265</u>

<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>

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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Blue Bay, sobre terrenos aportados a este fideicomiso, ubicados en la Isla Mocoli, parroquia Satelital urbana La Puntilla del cantón Samborondon. El referido proyecto inmobiliario contempla la construcción de un conjunto habitacional de aproximadamente 320 unidades de vivienda, sobre los terrenos aportados al Fideicomiso en mención.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.