

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(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

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

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 Situación financiera de la Compañía y efectos de COVID-19

A finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, y por tanto la demanda de los productos de exportación de la Compañía, que decidió suspender sus actividades desde mediados de marzo del presente año, hasta que la situación y el Gobierno Nacional lo dispongan.

Adicionalmente, la Compañía durante el año 2019 mantuvo una alta carga de gastos operativos, lo cual generó que exponga al cierre del año 2019 una pérdida neta y un resultado integral del año por US\$112.578 y un patrimonio negativo de US\$169.985.

A fin de sobrellevar la situación actual, la Administración se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo en este nuevo escenario, que le permitirían modificar las situaciones antes descritas. Por estos motivos la Compañía prevé aplicar las siguientes acciones, entre otras:

- Hemos retomado la construcción del Proyecto Blue Bay 2
- Tenemos el proyecto de Arcos.
- Por estos proyectos la empresa estima tener un incremento en relación del año 2019 del 72%, por honorarios.

En estas condiciones la continuación de las operaciones de la Compañía como empresa en marcha depende de que sus planes se materialicen y que sus accionistas continúen proporcionando el apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de marzo del 2020 de la Gerencia General y aprobados por la Junta General de Accionistas en dicha fecha.

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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 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 2019 y 2018 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

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Las Normas con implicancia o afectación en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 fueron la NIIF 16 – Arrendamientos (Ver Nota 2.3).

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

2.3 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento"

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de "activo por derecho de uso" y los "pasivos por arrendamiento", desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.

- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Según lo permitido en las disposiciones de la NIIF 16, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas del año 2018 y determinó al activo por derecho de uso en la misma proporción del pasivo por arrendamiento el 1 de enero de 2019.

La Compañía mantiene un contrato de arrendamiento vigente que incluye una oficina, con plazo de 4 años (considerando la razonable probabilidad de renovación de los mismos); por lo tanto, en la adopción de la NIIF 16, la Compañía reconoció "Activo por derecho de uso" y "Pasivo de arrendamiento", sobre el arrendamiento que fue considerado previamente como "operativo" bajo los principios descritos en la NIC 17. El pasivo fue medido al valor presente del remanente de los pagos de arrendamientos, descontados con una tasa incremental de arrendamiento al 1 de enero del 2019. La tasa incremental promedio ponderada al 1 de enero del 2019 fue 9,33% que es la tasa referencial pasiva del Banco Central del Ecuador.

El Activo por derecho de uso comprende US\$72.877 y el Pasivo por Arrendamiento comprende US\$72.877 y se determinó de la siguiente manera:

	<u>2018</u>
Acuerdos de arrendamiento operativos al 31 de diciembre del 2018	87.600
Descuento al valor presente usando la tasa de interés incremental a la fecha de apoción	<u>(14.723)</u>
Pasivos de arrendamiento al 1 de enero del 2019	72.877
De los cuales son:	
Pasivos de arrendamiento corriente	15.763
Pasivos de arrendamiento no corriente	<u>57.114</u>
	72.877

La Compañía no mantiene arrendamientos menores a 12 meses o de menor valor al 1 de enero de 2019.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 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.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado”; y, mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

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) Pasivos financieros a costo amortizado

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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.6.2 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) Activos financieros a costo amortizado

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 II, La Costa y Metroplus 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) Pasivos financieros a costo amortizado

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 2019

(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.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas, la Compañía utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago. Ver además Nota 7.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La Compañía registra el deterioro por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas. La metodología aplicada incluye la determinación de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.6.4 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.

2.7 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.

2.8 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2019 y 2018 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.

2.9 Arrendamientos en calidad de Arrendatario

La Compañía mantiene el siguiente contrato de arrendamiento suscrito para el inmueble en el cual opera una oficina de promoción ubicada en el Centro Comercial Las Terrazas en el cantón Samborondón que cuenta con periodo de arrendamiento de 4 años hasta el año 2022, el cual no puede ser utilizados como garantías para préstamos:

Hasta el año 2018, el arrendamiento fue clasificado como arrendamientos operativo y, a partir del 1 de enero del 2019, es reconocido como Activos por derecho de uso con su correspondiente Pasivo por arrendamientos, en la fecha en que dicho activo se encuentra listo para ser usado por la Compañía.

Los contratos de arrendamiento no contienen componentes adicionales dentro de los pagos establecidos según contrato, en tal sentido no se efectuó ninguna distinción al respecto.

2.9.1 Medición de Activos por derecho de uso y Pasivos por arrendamiento:

Medición inicial

Los activos por derecho de uso de la Compañía se reconocen al importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento e incluye en caso de existir: i) los pagos por arrendamiento realizados antes de la fecha de inicio deduciendo cualquier incentivo recibido, ii) los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y, iii) los costos estimados de desmantelamiento o restauración del bien arrendado.

Para el caso de la Compañía no se incluyen costos de desmantelamiento o restauración debido a que los contratos de arrendamiento no establecen tales conceptos a la entrega a término de los bienes arrendados.

Los pasivos por arrendamiento comprenden el valor presente neto de los siguientes pagos por concepto de arrendamiento, en caso de existir: i) pagos fijos o variables que se basen en un índice o tasa, ii) garantías de valor residual, iii) valor de opción de compra; y, iv)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

penalizaciones derivadas de la terminación de los contratos si las circunstancias reflejan esta opción.

La Compañía no mantiene arrendamientos menores a 12 meses o de menor valor al 31 de diciembre de 2019.

Medición posterior

(a) Activos por derecho de uso

Posterior a su reconocimiento inicial, se mide al costo y se deprecian en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se deprecian sobre la vida útil del activo. Los plazos de depreciación determinados se incluyen en el cuadro inicial de esta nota como "Plazo de arrendamiento".

(b) Pasivos por arrendamientos

Posterior a su reconocimiento inicial, se mide: i) incrementando el valor en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento, ii) reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y, iii) midiendo nuevamente el valor en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento, y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

2.9.2 Tasa de descuento

Los pagos por arrendamiento son descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si dicha tasa no puede ser medida razonablemente, se emplea la tasa incremental de arrendamiento, siendo la tasa de interés que la Compañía tendría que pagar para obtener fondos para adquirir un activo de similar valor al del activo por derecho de uso en un ambiente económico con términos y condiciones similares. De esta manera la tasa de descuento utilizada por la Compañía es de 9.33%, y ha sido considerada para cada uno de los bienes arrendados de acuerdo con el plazo y condiciones de cada contrato.

Los pagos de arrendamiento se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo del arrendamiento.

2.9.3 Plazos

El contrato de arrendamiento de la Compañía ha considerado un plazo de extensión razonable a ser ejecutado en la utilización del activo; esa extensión de plazo razonable o no terminación de contrato se incorpora en la medición del Activo por derecho de uso y del Pasivo por arrendamiento, según corresponda. El contrato de arrendamiento tiene un plazo de 1 año, no obstante la Administración ha considerado un plazo de extensión a 4 periodos

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

debido a que considera que es el tiempo en el que mantendrán en uso del activo subyacente.

2.9.4 Pagos variables

Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.

2.10 Propiedades de inversión

Corresponde a un bien inmueble mantenido para la obtención de plusvalía. La propiedad de inversión es registrada al costo, 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 solo 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.

El terreno no se deprecia. La depreciación del inmueble es calculada linealmente basada en la vida útil estimada del bien y considerando su valor residual. La estimación de vida útil y valor residual de la propiedad de inversión es revisada, y ajustada si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de la propiedad de inversión es de 65 años.

2.11 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (Activos fijos y Activo por derecho de uso) 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 2019 y 2018, 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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Pasivo de contrato (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.

2.13 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 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% 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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.14 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.
- (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 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 3,33% (2018: 4,15%) 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Austro S.A.	AA-	AA-
Banco Banisi (Panamá)	AAA	AAA

Cuentas por cobrar

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago,

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

La Compañía durante el año 2019 y 2018 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.

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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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:

<u>Año 2019</u>	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 4 años	Total
Obligaciones financieras	-	14.063	-	1.000.000	1.014.063
Relacionadas		-	858.236	-	858.236
Proveedores	241.146	-	-	-	241.146
Documentos y cuentas por pagar	-	-	-	2.538.656	2.538.656
	<u>241.146</u>	<u>14.063</u>	<u>858.236</u>	<u>3.538.656</u>	<u>2.779.802</u>
<u>Año 2018</u>	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 4 años	Total
Obligaciones financieras	-	350.003	-	-	350.003
Relacionadas			1.085.334		1.085.334
Proveedores	194.785	-	-	-	194.785
Documentos y cuentas por pagar	-	-	-	2.538.656	2.538.656
	<u>194.785</u>	<u>350.003</u>	<u>1.085.334</u>	<u>2.538.656</u>	<u>4.168.778</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos 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 2019

(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 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones bancarias	1.014.063	350.003
Compañías relacionadas	858.236	1.085.334
Proveedores	241.146	194.785
Documentos y cuentas por pagar	<u>2.538.656</u>	<u>2.538.656</u>
	4.652.101	4.168.778
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(41.698)</u>	<u>(89.561)</u>
Deuda neta	4.610.403	4.079.217
Total patrimonio neto	(169.985)	(57.407)
Capital total	4.440.418	4.021.810
Ratio de apalancamiento	104%	101%

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 2019

(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 2.8.
- (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 2.9.
- (c) 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 2.13.
- (d) Plazo y tasa de descuento utilizada para determinar los Activos por derecho de uso y Pasivos por arrendamiento: El pasivo por arrendamiento considera un plazo estimado de extensión o renovación razonable de los contratos de arrendamiento, incorporando una tasa de descuento apropiada para el pasivo a largo plazo. Este pasivo determinado forma parte del reconocimiento del activo por derecho de uso, de acuerdo a los lineamientos establecidos en las Notas 2.3 y 2.9.

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:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalente de efectivo	41.698	-	89.561	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar clientes	110.032	-	35.853	-
Cuentas por cobrar relacionadas	1.191.794	-	703.312	-
Total activos financieros	<u>742.801</u>	<u>-</u>	<u>828.726</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones Financieras	14.063	1.000.000	350.003	-
Proveedores	241.146	-	194.785	-
Cuentas por pagar relacionadas	858.236	-	1.085.334	-
Documentos y cuentas por pagar	-	2.538.656	-	2.538.656
Total pasivos financieros	<u>1.113.445</u>	<u>3.538.656</u>	<u>1.630.122</u>	<u>2.538.656</u>

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cajas	1.013	1.513
Bancos (1)	40.685	88.048
	<u>41.698</u>	<u>89.561</u>

- (1) Corresponde a dinero de libre disponibilidad mantenido en el Banco Bolivariano C.A, Banco Bolivariano Panamá, Banco del Austro S.A. y Banco Banisi (Panamá).

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes (1)	110.032	35.853
Otras cuentas por cobrar (2)	591.071	898.436
Impuestos por recuperar (3)	41.951	21.362
	<u>743.054</u>	<u>955.651</u>

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde principalmente a valores por cobrar al Fideicomiso Mercantil Metroplus por US\$53.573 (2018: US\$21.968) y al Fideicomiso La Costa por US\$37.884 un detalle de los clientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Mercantil Metroplus	53.573	21.968
Fideicomiso La Costa	37.884	-
Asesoficom S.A.	11.000	11.000
Fideicomiso Mercantil Icon Bay	4.606	-
Fideicomiso Mercantil Blue Bay II	-	1.430
Otros	2.969	1.455
	<u>110.032</u>	<u>35.853</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por vencer	45.628	-
Vencido de:		
0 a 30 días	4.875	5.780
31 a 60 días	2.764	533
61 a 90 días	14.492	4.819
Más de 90 días	42.273	24.721
	<u>110.032</u>	<u>35.853</u>

La Compañía decidió aplicar el “enfoque simplificado” para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes fue agrupada con base en las características de riesgos, según se muestra en el cuadro anterior, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determina ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en perfiles de pago de las ventas realizadas por la Compañía en el período de 12 meses anteriores al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Con base en lo indicado anteriormente, y considerando el tipo de negocio de la Compañía donde la cartera no genera cuentas que se consideren incobrables, no se determinaron ratios esperados de pérdida crediticia.

- (2) Corresponde principalmente a US\$500.000 a Sarsar S.A. por préstamo efectuado a 6 meses el 20 de diciembre del 2019 y anticipos a proveedores por US\$74.140. En 2018 incluía adicionalmente US\$893.163 del Fideicomiso REIMS.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Comprende crédito tributario de Impuesto a la Renta por US\$39.546 (2018: US\$21.350) y retenciones de Impuesto al Valor Agregado por US\$1.047 (2018: US\$191).

8. OBRAS EN CURSO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obras en curso (1)	<u>110.467</u>	<u>150.826</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 Fideicomiso Emuhold Dubai y que son reembolsados directamente al Fideicomiso.

9. ACTIVOS FIJOS

Composición:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

<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</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018						
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
Movimiento 2018						
Depreciación	(689)	(9.149)	(1.301)	(6.446)	-	(17.585)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	3.844	53.533	-	-	-	57.377
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	7.472	92.992	43.003	29.300	22.558	195.325
Depreciación acumulada	(3.628)	(39.459)	(43.003)	(29.300)	(22.558)	(137.948)
Valor en libros	3.844	53.533	-	-	-	57.377
Movimiento 2019						
Adiciones	-	-	974	-	-	974
Depreciación	(747)	(9.299)	-	-	-	(10.046)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	3.097	44.234	974	-	-	48.305
Al 31 de diciembre del 2019						
Costo	7.472	92.992	43.977	29.300	22.558	196.299
Depreciación acumulada	(4.375)	(48.758)	(43.003)	(29.300)	(22.558)	(147.994)
Valor en libros	3.097	44.234	974	-	-	48.305

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. ARRENDAMIENTOS EN CALIDAD DE ARRENDATARIO

(a) Montos registrados en el estado de situación financiera:

	<u>2019</u>
<u>Activos por derecho de uso</u>	
Oficina	54.658
<u>Pasivos de arrendamientos</u>	
Corriente	17.299
No corriente	39.816
	<u>57.115</u>

No existieron adiciones del activo por derecho de uso del periodo.

Los pagos de los Pasivos por arrendamiento tienen los siguientes vencimientos:

	<u>2019</u>
2020	17.299
2021	18.983
2022	20.833
	<u>57.115</u>

(b) Montos reconocidos en el estado de resultados integrales:

	<u>2019</u>
<u>Depreciación de los activos por derecho de uso</u>	
Oficina	18.219
Gasto por interés (incluido dentro de costos financieros)	6.137
	<u>24.356</u>

El flujo de efectivo total por concepto de arrendamientos fue US\$21.900.

11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores (1)	241.146	194.785
Fideicomiso (2)	16.680	264.629
	<u>257.826</u>	<u>459.414</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores por pagar a Centuriosa Instalaciones S.A. por US\$139.200 (2018: US\$139.200) y Sevilla y Martinez Ingenieros C.A. (Semaica) por U\$120.123.
- (2) Corresponde principalmente a los fondos de garantía mantenido con ciertos proveedores por la construcción de los proyectos inmobiliarios, entre ellos Centuriosa Instalaciones S.A. por US\$10.106 (2018: US\$10.106). En 2018 incluía adicionalmente a Sevilla y Martinez Ingenieros C.A. (Semaica) por US\$240.247.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 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>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Documentos y cuentas por cobrar:</u>		
Oceanbat S.A. (2018: Biosonic S.A.)	215.000	215.000
Emuhold S.A.	195.739	-
Expodelta S.A.	160.673	190.363
Vicferrihot S.A.	-	170.000
Fideicomiso Mercantil Tower Plaza	-	96.144
Biobase S.A.	56.000	-
Hormigones Comerciales C.A. Hormicom	28.042	4.795
Expolisa S.A.	19.330	4.795
Inmobiliaria Inmotornin S.A.	15.000	15.000
Octaf S.A.	12.010	12.010
	<u>701.794</u>	<u>708.107</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar:</u>		
Oceanbat S.A.	310.000	910.000
Vepamil S.A.	58.236	175.334
	<u>368.236</u>	<u>1.085.334</u>

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(ii) Transacciones efectuadas durante los años:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Emuhold S.A.</u>		
Préstamos efectuados	<u>685.739</u>	<u>-</u>
<u>Expodelta S.A.</u>		
Asesoría	32.500	-
Servicios administrativos	<u>25.000</u>	
	<u>57.500</u>	<u>-</u>
<u>Oceanbat S.A.</u>		
Préstamos recibidos	<u>200.000</u>	<u>910.000</u>
<u>Vepamil S.A.</u>		
Préstamos recibidos	-	100.000
Asesoría administrativa	-	70.000
Compra de uniformes	86	26
	<u>86</u>	<u>170.026</u>
<u>Biobase S.A.</u>		
Servicios administrativos	<u>50.000</u>	<u>-</u>
<u>Hormigones Comerciales C.A. Hormicom</u>		
Asesoría	<u>25.000</u>	<u>-</u>
<u>Expolisa S.A.</u>		
Préstamo efectuado	<u>19.330</u>	<u>-</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.

13. IMPUESTO POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2018</u>
Impuestos por pagar al SRI (1)	<u>27.253</u>	<u>32.636</u>

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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. PASIVOS ACUMULADOS - BENEFICIOS SOCIALES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales (1)	49.911	26.277
Aportes al IESS (1)	14.533	8.309
	<u>64.444</u>	<u>34.586</u>

(1) Véase adicionalmente Nota 14.

15. PROVISIONES

Composición:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2019</u>				
Beneficios sociales	34.586	767.151	(737.293)	64.444
Jubilación Patronal	34.850	28.446	-	63.296
Bonificación por Desahucio	17.169	22.785	(9.000)	30.954
<u>Año 2018</u>				
Beneficios sociales	23.828	459.550	(448.792)	34.586
Jubilación Patronal	17.327	17.523	-	34.850
Bonificación por Desahucio	8.872	9.797	(1.500)	17.169

16. 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 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del Impuesto a la renta es el siguiente:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	(1.262)	(23.850)
Impuesto a la renta diferido	<u>(3.255)</u>	<u>2.523</u>
	<u>(4.517)</u>	<u>(21.327)</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta del año 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes de impuestos	(86.729)	(21.062)
Más: Gastos no deducibles	91.774	103.370
Base imponible total	<u>5.045</u>	<u>82.308</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta corriente causado	<u>1.261</u>	<u>20.577</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	0	23.850
Impuesto a la renta del año	<u>1.261</u>	<u>23.850</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta	1.261	23.850
Menos		
Anticipo pagado	(6.773)	(13.761)
Retenciones en la fuente efectuadas	(12.684)	(14.793)
Crédito tributario	<u>(21.350)</u>	<u>(16.646)</u>
Saldo a favor	<u>(39.546)</u>	<u>(21.350)</u>

Hasta el ejercicio fiscal 2018 se debió determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta y comparar este valor con el Impuesto a la Renta efectivamente causado; el mayor de los dos valores constituía el pago definitivo del Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de ello, en caso de que el Impuesto a la Renta causado hubiere sido superior a la Tasa Impositiva Efectiva (TIE) pero inferior al Anticipo determinado, se podía solicitar la devolución de la diferencia entre éstos.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta se efectúa bajos los mismos parámetros, pero adicionalmente se deducen, para su determinación, las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía y en el caso de que el anticipo calculado

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

fuere superior al Impuesto a la Renta causado, dicho exceso podrá ser sujeto de devolución ante el SRI.

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 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando sean exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

(d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto diferido activo	<u>17.382</u>	<u>2.523</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Activos</u>	
	<u>Jubilación</u>	<u>Total</u>
	<u>patronal</u>	
<u>Impuestos diferidos:</u>		
Al 1 de enero de 2018	-	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>2.523</u>	<u>2.523</u>
Al 31 de diciembre del 2018	2.523	2.523
Débito a resultados del año por impuestos diferidos	(3.255)	(3.255)
Crédito a otro resultado integral por impuestos diferidos	<u>18.114</u>	<u>18.114</u>
Al 31 de diciembre del 2019	<u>17.382</u>	<u>17.382</u>

(e) 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

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2019 y 2018 operaciones que superen dicho monto.

(f) Otros asuntos – Reformas Tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.
- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.0000), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

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

17. OBLIGACIONES FINANCIERAS – PORCION CORRIENTE Y NO CORRIENTE

Composición:

	Interés anual	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Banisi S.A.	6,75%	1.014.063	-
Banco Bolivariano C.A. (1)	7,50%	-	350.003
Menos: porción corriente		<u>(14.063)</u>	<u>(350.003)</u>
		<u>1.000.000</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a un préstamo recibido el 16 de enero del 2019 por US\$1.000.000 con un plazo de 720 días pagadero al vencimiento, con pagos de intereses de forma trimestral.
- (2) 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 2019 y 2018:

<u>Años</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	350.003
2020	14.063	-
2021	1.000.000	-
	<u>1.014.063</u>	<u>350.003</u>

18. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Composición:

(Véase página siguiente)

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	63.296	34.850
Bonificación por desahucio	<u>30.954</u>	<u>17.169</u>
	<u>94.250</u>	<u>52.019</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa(s) de descuento	3,33%	4,15%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3,00%	2.50%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	13,06%	11.8%
Vida laboral promedio remanente	5.53	5.53

- (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 2019 fue de US\$11.785 (2017: US\$10.092).

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>2019</u>	<u>2018</u>
Provisión al inicio del año	52.019	26.199
Costo laboral y financiero por servicios actuales	11.785	10.092
Pérdida actuarial (2)	39.446	17.228
Beneficios pagados	<u>(9.000)</u>	<u>(1.500)</u>
Provisión al final del año	<u>94.250</u>	<u>52.019</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 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

19. DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pagaré (1)	2.310.722	2.310.722
Interés por pagar	227.934	227.934
	<u>2.538.656</u>	<u>2.538.656</u>

- (1) Corresponde a un pagaré firmado el 11 de marzo del 2015 con un vencimiento a 3 años 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, 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.

Habiendo transcurrido ya 4 años desde la cesión y dado que todavía la Compañía no recibe el inmueble y no se ha celebrado la escritura de compraventa a su favor, y por lo tanto, no ha sido posible el desarrollo del proyecto inmobiliario, Adelphos Investment Corp. y Métrica del Pacífico S.A. Metripacif han decidido extender el plazo para el pago por 5 años adicionales al acordado en la cesión, es decir, hasta el 11 de marzo del 2023.

20. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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 al 31 de diciembre del 2019 es la siguiente:

	<u>Monto</u>	<u>%</u>
Hispanogroup S.A.	2.000.799	99,99%
Alfonso Romero Prado	1	0,01%
	<u>2.000.800</u>	<u>100,00%</u>

21. 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.

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

22. INGRESOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios	598.297	590.731
Diseño Arquitectonico	201.500	172.988
Tramites Legales	29.377	57.373
	<u>829.174</u>	<u>821.092</u>

23. GASTOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA

Composición al 31 de diciembre:

<u>2019</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de Ventas</u>	<u>Total</u>
Gastos del personal	349.849	355.791	705.640
Mantenimiento y Reparación	6.926	9.121	16.047
Honorarios	13.140		13.140
Servicios básicos	6.289	-	6.289
Impuestos y Contribuciones	9.744	6	9.750
Gastos de viaje	3.154	-	3.154
Depreciación	-	10.046	10.046
Amortización	18.219	-	18.219
Otros menores	54.300	34.483	88.783
	<u>461.621</u>	<u>409.447</u>	<u>871.068</u>

<u>2018</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de Ventas</u>	<u>Total</u>
Gastos del personal	230.835	174.764	405.599
Mantenimiento y Reparación	8.244	9.692	17.936
Honorarios	196.354	-	196.354
Arrendamientos	-	21.896	21.896
Servicios básicos	-	5.933	5.933
Impuestos y Contribuciones	14.535	6	14.541
Gastos de viaje	2.621	-	2.621
Depreciación	-	17.585	17.585
Otros menores	102.018	191	102.209
	<u>554.607</u>	<u>230.067</u>	<u>784.674</u>

MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

24. CONTRATOS

Contrato de Construcción y Desarrollo Urbanístico

La empresa Métrica del Pacífico S.A. Metripacif, durante el 2011 suscribió contrato de promoción, construcción y desarrollo de la urbanización denominada Blue Bay; con el Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Blue Bay, sobre terrenos aportados a este fideicomiso, ubicados en la Isla Mocoli, parroquia Satelital urbana La Puntilla del 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.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 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.