



Accountants &
business advisers

CENTRIDAGSA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Al año terminado al
31 de diciembre de 2014

CENTRIDAGSA S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
CENTRIDAGSA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CENTRIDAGSA S.A.**, los cuales incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, por el período terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263980 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

Opinión:

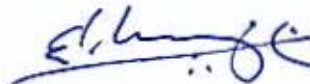
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **CENTRIDAGSA S.A.**, al 31 de diciembre de 2014, así como los flujos de efectivo correspondientes al período terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis:

5. Durante el período económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no generó ingresos debido a que se encuentra en etapa pre-operacional. Así mismo, todos los costos incurridos durante este período fueron capitalizados. Esta práctica es consistente con los requerimientos de la NIC 11 y con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que establece que serán deducibles para determinar la base imponible del impuesto a la renta, los costos y gastos imputables al ingreso.



13 de marzo de 2015
Guayaquil, Ecuador



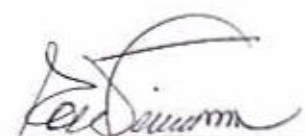
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.015

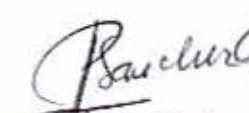
CENTRIDAGSA S.A.

ESTADOS SOBRE LA POSICIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

ACTIVOS	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	105,910	42,827
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	472,050	5,306
Gastos pagados por anticipado (Nota E)	70,888	
Activos mantenidos para la venta (Nota F)	34,315,485	
Otros activos corrientes (Nota G)	21,075,945	2,450,868
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	56,040,278	2,499,001
MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota H)	1,441,669	1,289,228
OTROS ACTIVOS-NO CORRIENTES (Nota I)	6,964,657	320,496
TOTAL ACTIVOS	64,446,604	4,108,725
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota J)	1,680,024	3,062,295
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota K)	376,387	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2,056,411	3,062,295
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K)	10,389,393	1,045,630
PATRIMONIO		
Capital social (Nota L)	52,000,800	800
TOTAL PATRIMONIO	52,000,800	800
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	64,446,604	4,108,725


 Ernesto Weisson Pazmiño
 Gerente General

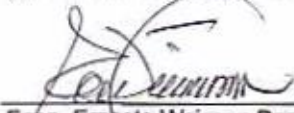

 Ing. Patricia Sánchez
 Contadora

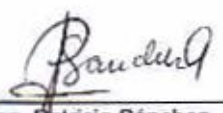
CENTRIDAGSA S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOAL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>
Saldo al 1 de enero de 2013	
Constitución del capital	<u>800.00</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>800.00</u>
Incremento de capital	(1) <u>52,000,000.00</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>52,000,800.00</u>

(1) Corresponde a terrenos entregados por Bonacor S.A.

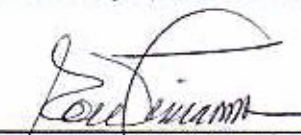

 Econ. Ernesto Weisson Pazmiño
 Gerente General


 Ing. Patricia Sánchez
 Contadora

CENTRIDAGSA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido por ventas de bienes y prestación de servicios	979,154	130,075
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores	(10,172,704)	177,172
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de operación	<u>(9,193,550)</u>	<u>307,247</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, maquinarias y equipos	(463,517)	(1,310,850)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(463,517)</u>	<u>(1,310,850)</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Préstamos a relacionadas	6,055,207	1,045,630
Préstamos bancario	736,794	
Préstamo instituciones financieras	3,013,897	
Pago de préstamos bancarios	(285,748)	
Préstamo accionistas	200,000	
Constitución del capital social		800
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>9,720,150</u>	<u>1,046,430</u>
Aumento del efectivo y equivalentes al efectivo	63,083	42,827
Saldo del efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	42,827	
Saldo del efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	<u><u>105,910</u></u>	<u><u>42,827</u></u>


 Econ. Ernesto Weissón Pazmiño
Gerente General


 Ing. Patricia Sánchez
Contadora

CENTRIDAGSA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Transacciones que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos	311,076	21,622
Amortización de seguros	44,541	
	<u>355,617</u>	<u>21,622</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(467,002)	(5,306)
Gastos pagado por anticipado	(115,429)	
Otros activos corrientes	(7,791,164)	(2,450,868)
Otros activos	206,698	(320,496)
Cuentas y documentos por pagar	(1,382,270)	3,062,295
	<u>(9,549,167)</u>	<u>285,625</u>
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de operación	<u>(9,193,550)</u>	<u>307,247</u>



Econ. Ernesto Weissón Pazmiño
Gerente General



Ing. Patricia Sánchez
Contadora

CENTRIDAGSA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresadas en USDólares)

A. CENTRIDAGSA S.A.:

La Compañía fue constituida el 6 de febrero de 2013, en la ciudad de Guayaquil, y fue aprobada mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías (actualmente Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros) No. SC.IJ.DJC.G.13.0001201 del 26 de febrero de 2013. Su actividad económica principal es la creación, planificación y desarrollo de proyectos inmobiliarios. Actualmente tiene a su cargo la construcción de las viviendas ubicadas en la Urbanización Villa Hermosa, ubicada en el Km. 3.5 de la vía el enlace Durán Boliche – Durán Jujan.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, que son los principios contables en el Ecuador.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador (actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros), la Compañía inició sus operaciones utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Propiedades, maquinarias y equipos: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan. La vida útil estimada de la propiedad, maquinaria y equipo es como sigue:

ACTIVOS	AÑOS
Equipos de Oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Maquinarias	5
Vehículos	5
Otros equipos	10

CENTRIDAGSA S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:(Continuación)**

Otros activos: Se encuentran registrados los costos incurridos por la Compañía en la ejecución de obras de construcción, que comprenden los costos directos, entre otros, mano de obra y supervisión, materiales, depreciación, alquiler y movilización de las propiedades, planta y equipo, diseño y asistencia técnica. Otros costos atribuibles a la actividad de contratación en general, y que pueden ser imputados a cada contrato específico, incluyen los seguros, diseño y asistencia técnica no relacionados directamente con ningún contrato específico y costos indirectos de construcción.

Anticipos de clientes: Registra los valores recibidos de clientes para la reserva de las viviendas; este anticipo será liquidado una vez que las viviendas sean entregadas a los clientes y se suscriba la correspondiente escritura de propiedad a favor del cliente.

Reconocimiento de ingresos y costos: En base a lo que establece la NIC 11, cuando el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo serán reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos, respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre el que se informa. Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción deberá ser reconocida inmediatamente como un gasto.

Así mismo, cuando el desenlace final de un contrato de construcción no pueda ser estimado con fiabilidad, la Compañía se abstendrá de reconocer ganancia alguna. La Compañía será capaz de hacer estimaciones fiables después de acordar los derechos de disposición sobre el activo a construir, la contrapartida del intercambio y la forma y plazos de pago.

Igualmente, los ingresos serán reconocidos en la medida en que sea probable que puedan ser medidos con fiabilidad, los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, y que los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de realización, así como los costos atribuibles al contrato, también puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos corresponderán al valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de viviendas en el curso normal de las operaciones de la Compañía y se mostrarán netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, entre otros. La gestión de riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

CENTRIDAGSA S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:(Continuación)**

La administración de riesgo incluye:

- Riesgo de tasa de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es la pérdida financiera en un instrumento financiero que enfrenta la Compañía cuando la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo de bancos.

A la fecha de emisión de este informe, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El Departamento Financiero hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

CENTRIDAGSA S.A.**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Cajas	6,393	1,810
Bancos locales (1)	99,517	41,017
	<u>105,910</u>	<u>42,827</u>

(1) Incluye principalmente US\$42,849 en cuenta corriente No. 0045020887 mantenida en Banco Bolivariano S.A.

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Empleados	825	
Garantías	9,200	
Anticipos a proveedores (1)	456,681	
Cheques protestados	259	400
Terceros	5,085	4,906
	<u>472,050</u>	<u>5,306</u>

(1) Incluye principalmente el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de 2014
Distribuidora Henriques S.A.	21,855
Industrial Katon S.A.	81,648
Instalación de Tubos S.A.	139,148
WesterForms International INC.	210,399
	<u>453,050</u>

E. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

Corresponde al siguiente detalle:

SEGURO	ASEGURADORA	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACIÓN	Monto US\$
Riesgo de obra	Mapfre Atlas	08/05/2014	18/06/2018	77,188
Dumpers	Mapfre Atlas	10/10/2014	10/10/2015	24,192
Responsabilidad Civil, Administrativa y Directores	AIG Metropolitana	17/04/2014	17/04/2015	14,049
				<u>115,429</u>
Amortización acumulada				(44,541)
				<u>70,888</u>

CENTRIDAGSA S.A.**F. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA:**

Corresponde al siguiente detalle:

<u>Lotes</u>	<u>Etapas</u>	<u>Cod. Catastral</u>	<u>Área en M2</u>	<u>Monto US\$</u>
32	2	120393200000	286,4	8,621,013
19	4	120391900000	474,9	14,295,109
17	5	120391700000	378,7	11,399,363
				<u>34,315,485</u>

G. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

	<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>
Edificación		473,593
Infra/urbana		1,871,703
Obras en construcción		105,572
Inventario en Tránsito	32,701	
Inventario de materia prima	57,746	
Inventario de productos en proceso (1)	20,985,498	
	<u>21,075,945</u>	<u>2,450,868</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

Terrenos	(2)	10,833,459
Preliminares	(3)	800,447
Obra civil	(4)	5,407,887
Obras comunales		42,624
Obras de gestión comercial		204,861
Costos indirectos administrativos	(6)	3,696,220
		<u>20,985,498</u>

(2) Corresponde a los terrenos en donde se está realizando el proyecto Villa Hermosa ubicado en el km. 3.5 de la vía enlace Durán Boliche y Durán Jujan del Cantón Durán.

(3) Incluye principalmente US\$190,400 a Eusacorp S.A. por diseños técnicos y urbanísticos.

(4) Corresponde al siguiente detalle:

Relleno y compactación	(5)	4,241,946
Urbanismo		444,733
Equipamiento local		4,805
Costos indirectos		716,403
		<u>5,407,887</u>

(5) Corresponde por costos de rellenos y compactación del terreno a Concerroazul S.A. por US\$1,213,390 (Ver Nota N) y US\$290,505 por depreciación de maquinarias utilizadas en la ejecución de dichas obras.

CENTRIDAGSA S.A.**G. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:** (Continuación)

- (6) En el 2013, estos saldos estaban registrados como otros activos no corriente, a continuación el detalle (Ver Nota I):

Remuneraciones y beneficios sociales	(7)	795,538
Servicios profesionales	(8)	730,215
Bienes y servicios	(9)	1,281,017
Impuestos		404,171
Otros		227,309
Financieros		242,315
Depreciación y amortización		19,930
Otros ingresos no operacionales		(4,275)
		<u>3,696,220</u>

- (7) Corresponde al siguiente detalle:

Sueldos y salarios	607,904
Horas extras	10,836
Comisiones	45,974
Beneficios sociales	90,318
Bonificaciones	24,373
Gastos médicos	7,084
Alimentación	1,360
Otros	7,689
	<u>795,538</u>

- (8) Corresponde al siguiente detalle:

Legales	45,021
Contables	110,867
Asesorías administrativas	435,603
Otros servicios profesionales	73,497
Asesoría comercial	44,810
Otros servicios prestados	20,417
	<u>730,215</u>

- (9) Corresponde al siguiente detalle:

Mantenimiento y reparación	160,291
Arrendamiento operativo	91,808
Combustibles y lubricantes	1,675
Seguros en general	2,506
Servicios básicos	33,102
Suministros de oficina	24,117
Gastos de viaje	5,802
Publicidad y propaganda	(10) <u>961,716</u>
	<u>1,281,017</u>

CENTRIDAGSA S.A.**G. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:** (Continuación)

(10) Corresponde al siguiente detalle:

Publicaciones		101,078
Comisión publicaciones		16,558
Montajes y desmontajes		6,760
Folletos y volantes		5,394
Diseño de multimedia		7,250
Eventos		10,840
Regalos, promociones y obsequio		5,281
Anuncios sobre vía pública		1,266
Marketing y comercialización	(11)	805,289
Auspicio publicitario		2,000
		<u>961,716</u>

(11) Corresponde por servicio de asesoría con Multiprice S.A. (Ver Nota P).

H. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo al 01/01/2014	Adiciones	Saldo al 31/12/2014
Equipo de oficina	850	16,486	17,336
Muebles y enseres		22,193	22,193
Equipos de computación		54,725	54,725
Maquinarias	1,310,000	157,200	1,467,200
Vehículos		146,737	146,737
Otros equipos		66,176	66,176
	<u>1,310,850</u>	<u>463,517</u>	<u>1,774,367</u>
Depreciación acumulada	<u>(21,622)</u>	<u>(311,076)</u>	<u>(332,698)</u>
	<u>1,289,228</u>	<u>152,441</u>	<u>1,441,669</u>

I. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

	Al 30 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Remuneraciones y beneficios sociales	(1)	25,036
Servicios profesionales	(1)	179,877
Bienes y servicios	(1)	76,861
Impuestos	(1)	31,725
Otros	(1)	6,064
Financieros	(1)	126
Depreciaciones	(1)	7
Activos intangibles	(2)	113,601
Terrenos para urbanizar (Ver Nota Q)		6,851,056
Activos restringidos		800
	<u>6,964,657</u>	<u>320,496</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014, estos saldos fueron reclasificados como otros activos corrientes (Ver Nota Q).

CENTRIDAGSA S.A.**I. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:(Continuación)**

(2) Corresponde al siguiente movimiento:

	Saldo al 01/01/2014	Adiciones	Saldo al 31/12/2014
Software Proyectos		21,155	21,155
Software IRP		95,723	94,923
Otros		800	800
		117,677	116,878
Amortización acumulada		(4,077)	(4,077)
		113,601	112,801

J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 30 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Anticipos de clientes	(1)	979,154	130,075
Proveedores	(2)	536,059	2,273,056
Depósitos en garantía		50,190	
Terceros		1,601	623,212
Intereses por pagar		5,524	
Entidades gubernamentales		23,741	33,233
Beneficios sociales		83,755	2,719
		1,680,024	3,062,295

(1) Corresponden a anticipos recibidos de clientes por concepto de reservas para la adquisición de viviendas.

(2) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 30 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Concerroazul S.A.	(3)	37,686	2,106,956
Distribuidora Henriques S.A.		91,661	
Rústicos Cerro Grande S.A.	(4)		164,922
Industrial Katon S.A			
Inkatonsa		61,448	
Publicitaria Cariba S.A.		25,204	
Universidad de Guayaquil		84,840	
Inmobiliaria del Norte Inorsa		99,323	
Otros		135,897	1,178
		536,059	2,273,056

(3) Corresponde a relleno y compactación del terreno en donde se está construyendo el proyecto inmobiliario (Ver Nota N).

(4) Corresponde a la adquisición de materiales pétreo (Ver Nota O).

CENTRIDAGSA S.A.**K. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	Al 30 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Obligaciones bancarias	(1) 3,374,304	
Accionistas	(1) 200,000	
Relacionada	(1) 6,815,089	1,045,630
	10,389,393	1,045,630
Porción corriente	376,387	
	10,765,780	1,045,630

(1) La porción corriente del pasivo a largo plazo es como sigue:

	Largo plazo	Corto plazo	Total pasivo
Obligaciones bancarias	406,704	330,090 (2)	736,794
Accionistas	200,000	(3)	200,000
Corporación Financiera Nacional	2,967,600	46,297 (4)	3,013,897
Relacionada	6,815,089	(5)	6,815,089
	10,389,393	376,387	10,765,780

(2) Corresponde lo siguiente:

Institución financiera	No. Operación	Fecha de		Tasa %	Monto Original	Saldo al 31/12/2014
		Emisión	Vencimiento			
Banco Bolivariano S.A.	OP 134088	29/05/2014	18/05/2017	9.63	19,127	15,789
Banco Bolivariano S.A.	OP 236792	20/11/2014	21/11/2016	9.03	12,945	12,405
Banco Bolivariano S.A.	OP 236794	20/11/2014	21/11/2016	9.63	16,012	15,345
Banco Bolivariano S.A.	OP 225689	10/03/2014	06/03/2017	9.71	900,000	675,000
Banco Bolivariano S.A.	OP 236753	20/11/2014	21/11/2016	9.63	19,049	18,255
						736,794

- (3) Las obligaciones con los accionistas no generan interés y no tienen fecha de vencimiento.
- (4) Corresponde a préstamo otorgado a 36 meses plazo con el 7.8% de interés.
- (5) Corresponde préstamo a 8 años plazos, con una tasa de interés del 9.33% anual con fecha de inicio 19 de julio de 2013 y vence el 19 de julio de 2021, los pagos se realizarán a partir del 15 de enero de 2015 y serán cancelados los 15 de enero de cada año.

CENTRIDAGSA S.A.**L. CAPITAL SOCIAL:**

Representan 52,000,800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

Mediante Resolución No. SCV-INC-DNASD-SAS-14-0005193 del 12 de agosto de 2014, la Superintendencia de Compañías (actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) autorizó el aumento de capital social de la Compañía en la suma de US\$52,000,000, mediante emisión de 52,000,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1. El aumento se inscribió en el Registro Mercantil el 21 de agosto de 2014.

M. CONTRATO CIVIL PARA EJECUCIÓN DE OBRA:

- Intervinientes** : Centridagsa S.A. y Flavkus S.A.
- Fecha** : 1 de septiembre de 2013.
- Objetivo del contrato** : Flavkus S.A. se compromete con Centridagsa S.A. a realizar todas las obras urbanísticas en el Proyecto denominado "Villa Hermosa", así como la construcción de las villas, en sus diferentes modelos, todo en conformidad con las especificaciones técnicas, planos, presupuestos, plazos, etc., elaborados al respecto.
- Plazo** : La obra se entregarán los respectivos plazos contemplados en el cronograma de ejecución.

N. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA EQUIPOS OFF ROAD VILLA HERMOSA:

- Intervinientes** : Centridagsa S.A. y Concerroazul S.A.
- Fecha** : 25 de octubre de 2013.
- Objetivo del contrato** : Servicios de operación, mantenimiento mecánico, preventivo, correctivo, y abastecimiento de combustibles de los equipos off road.
- Plazo** : 26 meses o 10.000 horas de trabajos de los equipos.

CENTRIDAGSA S.A.**O. CONTRATO DE COMPRA VENTA MATERIAL PÉTREO:**

- Intervinientes** : Centridagsa S.A. y Sociedad de Predios Rústicos Cerro Grande S.A.
- Fecha** : 16 de octubre de 2013.
- Objetivo del contrato** : Sociedad de Predios Rústicos Cerro Grande S.A. venderá a Centridagsa S.A. un volumen aproximado de 4,500,000 m³ de material pétreo, con un rango de variación del 5% el que extraerá de su área minera denominada Cerro Grande 1, código 700121; Sociedad de Predios Rústicos Cerro Grande S.A. se encargará de designar o calificar a la operadora que Centridagsa S.A. contratará para el servicio de explotación y cargo del material pétreo; la operadora contratada por Centridagsa S.A., deberá facilitar a Sociedad de Predios Rústicos Cerro Grande S.A. la información de costos de producción, del material explotado y cargado a Centridagsa S.A., necesaria para efectos del pago de regalías semestrales.

El material pétreo a venderse en el volumen señalado, corresponde a tres variedades y en los siguientes porcentajes: gris 45%, amarillo 15% y rojo 40%, con un rango de variación en cada caso de un 10%.

- Plazo** : Cinco años contados a partir de su suscripción.

P. CONTRATO DE PROMOCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN:

- Intervinientes** : Centridagsa S.A. y Multiprice S.A.
- Fecha** : 2 de septiembre de 2013.
- Objetivo del contrato** : Centridagsa S.A. contrata a Multiprice S.A., se encargará de la promoción y comercialización de los solares y villas correspondientes al proyecto urbanístico Villa Hermosa.
- Plazo** : Nueve años contados a partir de la fecha de suscripción del documento.

CENTRIDAGSA S.A.**Q. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Fecha de constitución	: 15 de abril de 2014.
Fideicomiso	: Fideicomiso de garantía Cerro Grande.
Constituyente	: Sociedad de Predios Rústicos Cerro Grande S.A.
Fiduciaria	: Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.Zion.
Bienes fideicomitidos	: Corresponde a lote 29 ubicado en el km. 3.5 de la vía el enlace Durán Boliche – DuránJujan.
Finalidad	: Mantener bajo referido patrimonio autónomo cuya administración y representación legal corresponde a la fiduciaria la titularidad jurídica de los bienes que se transfieren en fideicomiso mercantil y los que en el futuro sean transferidos y adquiera durante su vigencia. Garantizar hasta la concurrencia del valor del bien o bienes fideicomitido a las obligaciones garantizadas o las contraprestaciones que por cualquier concepto adquiera o llegare adquirir el beneficiario final. Registrar al beneficiario final como titular de los DFS, una vez que este pagada la totalidad de las obligaciones garantizadas, previstas en la promesa de ventas.

R. IMPUESTO A LA RENTA:

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contempla que para el desarrollo rural de todo el país, y las zonas urbanas, se reconocen la exoneración total del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones nuevas que se desarrollen en estos sectores, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

S. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<u>Por Cobrar</u>		
Incolpoint S.A.	2,513	2,453
Inmoviable S.A.	2,572	2,453
	5,085	4,905
<u>Por pagar</u>		
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	6,815,089	1,045,630
Accionista	200,000	
	7,015,089	1,045,630
	Compras	Ventas
Antelface S.A.	76,965	
Interferch S.A.	132,853	
Flavkus S.A.	866,066	
Multiprice S.A.	521,470	
	1,597,354	
	Préstamo	
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	6,851,955	
Accionista	200,000	
	7,051,955	

CENTRIDAGSA S.A.**T. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

U. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no debe presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

CENTRIDAGSA S.A.**V. EVENTOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

SECCIÓN II

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS**

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTE
DE ACTIVIDADES ILÍCITAS**

A los Accionistas
CENTRIDAGSA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Por disposición expresa de la Corporación Civil Bolsa de Valores de Guayaquil, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de Prevención de Lavado de Activos Provenientes de Actividades Ilícitas implementadas por **CENTRIDAGSA S.A.** al 31 de diciembre de 2014.

1. Nuestra revisión se efectuó sobre la base de pruebas selectivas, por lo que no incluyó la revisión de todas las transacciones y saldos que sirven de base para la preparación de los informes emitidos por el Oficial de Cumplimiento. Los siguientes son los procedimientos convenidos y resultados obtenidos:

2.1. Verificar que se cumplió con lo requerido en la Resolución SCV.DSC.14.009, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de Julio de 2014.

Resultados: La compañía ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la resolución.

2.2. Verificar que la institución auditada ha fijado políticas y procedimientos de control para evitar el lavado de activos proveniente de actividades ilícitas.

Resultados: La compañía cuenta con un manual de políticas y procedimientos actualizado, enviado para su aprobación el 20 de agosto de 2014, a la fecha de elaboración de este informe no han tenido respuesta por parte del organismo de control.

2.3. Revisar que la institución auditada cuente con un Oficial de Cumplimiento de lavado de activos y que su control abarque todas las áreas sensibles al lavado de activos, agencias, sucursales.

Resultados: La Compañía ha designado como Oficial de Cumplimiento principal a Carmen Isabel Franco Contreras, cuyo registro en la Superintendencia de Compañías se efectuó el 18 de julio de 2014, mediante oficio SCV-DNPLA-14-1301-004702.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfinfo@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

- 2.4. Verificar que los Oficiales de Cumplimiento han previsto procedimientos de revisión del cumplimiento de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

Resultados: El Oficial de Cumplimiento revisa mensualmente todas las transacciones de la Compañía que superan el umbral. La compañía cuenta con un sistema para la prevención de lavado de activos y de financiamiento de delitos.

- 2.5. Solicitar una copia de los informes del oficial de cumplimiento remitidos internamente al Gerente General o del organismo competente.

Resultados: A la fecha de emisión de este informe la oficial aún no ha realizado el informe, este se presentará en junta de accionistas en el mes de abril.

- 2.6. Seleccionar al azar cinco hallazgos detectados en cada uno de los informes señalados en el numeral 2.4, que se haya establecido procedimientos para el inicio de las relaciones contractuales con nuevos clientes; y para el monitoreo de operaciones de aquellos clientes que por su perfil, por las funciones que desempeñan o por los recursos financieros que administran pueden exponer a la entidad al riesgo de lavado de activos.

Resultados: La compañía no ha identificado clientes que puedan tener posibles señales de alerta.

- 2.7. Incluir en el informe de auditoría externa los hallazgos identificados en los informes señalados anteriormente sobre los cuales no se hayan tomado acciones por parte de los máximos directivos de la institución.

Resultados: La compañía no ha identificando operaciones inusuales, por lo que no aplica lo requerido en este punto.

- 2.8. Seleccionar al azar 5 hallazgos detectados en cada uno de los informes señalados en el numeral 2.3. anterior, verifique los correctivos dispuestos por la administración y el cumplimiento de las instrucciones, políticas, y resoluciones del Directorio, organismo competente; así como la implantación de controles internos.

Resultados: Ver 2.7.

- 2.9. Revisar los procesos para la imposición de sanciones por el incumplimiento en la aplicación de las políticas o en la ejecución de los procedimientos para la prevención de lavado de activos.

Resultados: Las sanciones por el incumplimiento de las políticas se encuentran establecidas en el manual de lavado de activos. A la fecha de la elaboración del informe no se han aplicado sanciones a funcionarios.

- 2.10. Seleccionar y revisar al azar cinco hallazgos detectados en cada uno de los informes señalados en el numeral 2.4, los procesos para la aplicación de las políticas "Conozca a su cliente", "Conozca a su mercado", "Conozca a su empleado", y "Conozca a su corresponsal" así como la verificación de la información suministrada y sus correspondientes soportes.

Resultados: Ver 2.7

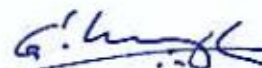
- 2.11. Revisar si el Oficial de Cumplimiento está determinando perfiles de riesgos para las operaciones en general y cada una de las relaciones que mantienen con sus clientes y terceros relacionados, sean estos solicitantes de títulos de valores u otros terceros con los cuales la entidad establezca relaciones de negocios.

Resultados: La Compañía ingresa la información de los perfiles de riesgo en el proceso de identificación de clientes y empleados.

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías y Accionistas y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKF & Co.

13 de marzo de 2015
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No. 015