

CENTRIDAGSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresadas en USDólares)

A. CENTRIDAGSA S.A.:

La Compañía fue constituida el 26 de febrero de 2013, en la ciudad de Guayaquil. 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 Yaguachi.

El proyecto está compuesto de 5 etapas, cada una de ellas está dividida en 2 sub etapas. Hasta el cese de sus operaciones, en mayo de 2017, se encontraba en proceso de construcción la sub etapa 1A denominada La Merceda, en construcción estaban 210 villas en construcción con un porcentaje de avance de obra del 33.20% de un total de 700 villas y la obra urbanística tiene un avance del 64.30%; el último informe emitido por el fiscalizador fue en noviembre de 2017, actualmente la empresa se encuentra en un trámite de Concurso Preventivo, tal como se describe en la Nota BB.

Mediante escritura pública celebrada el 6 de noviembre de 2015, se suscribió el contrato de constitución del Fideicomiso de Administración de flujos Villa Hermosa.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas. La empresa se encuentra en etapa preoperacional no emite Estado de Resultados.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación

Moneda local: El dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación del Compañía.

CENTRIDAGSA S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

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.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden “cuentas por cobrar clientes” y “cuentas por cobrar a relacionados”. 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, pues son exigibles en menos de doce meses.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

Las cuentas por cobrar clientes y relacionados corresponden a los montos adeudados por clientes en el curso normal de operaciones. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor de negociación el cual no difiere significativamente de su costo amortizado (no devengan intereses y se recuperan en 90 días).

Baja de activos financieros: Un activo financiero se dará de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o
- Transfiera el activo financiero, estos es: a) transfiere los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero y b) retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más acreedores. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Deterioro de activos financieros: La Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales, para determinar si existen indicios de deterioro de su cartera. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración se reconoce ajustando la provisión. Evidencia de deterioro puede ser indicios de que los deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de obligaciones, disminución de los flujos de efectivo futuros, entre otros.

La cartera que se considera incobrable o pérdida, se da de baja contra la provisión.

CENTRIDAGSA S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES: (Continuación)

Inventarios: Registra los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la construcción de viviendas, sobre las cuales no existe escritura de venta, solo reservas.

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

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año, tal como requiere la NIC 16. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía está capitalizando los gastos de depreciación.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, tal como requieren la NIC 16, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración estableció un valor residual de las propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, es significativo.

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

Propiedades de inversión: Esta propiedad se tiene para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos o su venta en el curso ordinario de los negocios. Se contabilizan al costo y no se han efectuado ajustar a su valor ya que el valor razonable de venta no supera el costo del inmueble. La Administración no tiene fecha definida para la utilización de estos inmuebles como parte de su proyecto habitacional.

- Un terreno que se tiene para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

CENTRIDAGSA S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES: (Continuación)

- Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado en el caso que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener apreciación del capital.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en sus activos no financieros, por lo que no hay la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro.

Derechos Fiduciarios: Son el conjunto de derechos que se derivan de la calidad del beneficiario de un fideicomiso mercantil, los cuales representan patrimonio autónomo constituido, y otorgan el derecho a que la fiduciaria les restituya los activos o el producto de su administración, de conformidad a las instrucciones señaladas en el contrato constituido. Se reconocen en el activo por el efectivo, cartera y otros valores entregados al Fideicomiso y se deducen por las restituciones.

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.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar relacionados y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

CENTRIDAGSA S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

(Continuación)

Las cuentas por pagar proveedores obligaciones de pago por la compra de bienes o servicios en el curso normal de la operación. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Las cuentas por pagar relacionadas se generan por préstamos para capital de trabajo.

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.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercero y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Normas Internacionales de Información Financiera emitidas:

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas vigentes

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2017 entraron en vigor las siguientes modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera:

<u>Modificación emitida</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Sujeto de modificación</u>
Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo	Enero de 2016	Las modificaciones responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación, y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo.
Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Enero de 2016	Las modificaciones aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.
Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones y otras Entidades	Enero de 2016	Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelar información sobre inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas o asociados que están clasificados o mantenidos para la venta.

CENTRIDAGSA S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:
(Continuación)

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía y sus revelaciones.

Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes:

<u>Norma Internacional de Información Financiera</u>	<u>Sujeto de modificación</u>	<u>Fecha de entrada en vigor *</u>
NIIF 9 Instrumentos Financieros	<p>El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de “valor razonable con cambios en otro resultado integral” para instrumentos de deuda simples concretos.</p> <p>El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada es contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.</p> <p>Esta norma deroga la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones respectivas.</p>	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	<p>El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. 2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. 3. Determinar el precio de la transacción. 4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato. 5. Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño. <p>La norma también incluye un conjunto cohesionado de requerimientos de información a revelar que daría lugar a que una entidad proporcionara a los usuarios de los estados financieros información integral sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y de los flujos de efectivo que surgen de los contratos de la entidad con los clientes.</p>	1 de enero de 2018

CENTRIDAGSA S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES: (Continuación)

Norma Internacional de Información Financiera	Sujeto de modificación	Fecha de entrada en vigor *
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF.	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos Basados en Acciones	Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo, las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener, y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.	1 de enero de 2018
NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.	1 de enero de 2019
NIC 40 Propiedades de Inversión	La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia, sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
NIIF 4 Contratos de seguros	La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal.	1 de enero de 2018

*La aplicación anticipada es posible, a menos que se señale lo contrario.

La aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

CENTRIDAGSA S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES: (Continuación)

- Una exención temporaria - las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporaria opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.
- Un enfoque de la superposición - todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del período para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 15 tendrá un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Al momento no se puede determinar el efecto.

D. ESTIMACIÓN Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de edificios, maquinarias y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

CENTRIDAGSA S.A.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas y el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras con calificación “AAA-”.

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía tiene endeudamiento a corto y largo plazo que la pueda exponer al riesgo de tasa de interés. Por otro lado las transacciones que realiza la Compañías son pactadas en USDólares.

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 provisiones 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

F. GESTION DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas.

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 deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	Saldo al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Proveedores	2,103,562	1,303,268
Obligaciones bancarias	9,252,500	11,489,994
Obligaciones con terceros	50,000	
Compañías relacionadas	17,737,992	12,354,477
Total deuda	<u>29,144,054</u>	<u>25,147,739</u>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo		
Deuda neta	<u>29,144,054</u>	<u>25,147,739</u>
Total patrimonio neto	<u>52,000,800</u>	<u>52,000,800</u>
Capital total	<u>81,144,854</u>	<u>77,148,539</u>
Ratio de apalancamiento	<u>35.92%</u>	<u>32.60%</u>

Para el análisis de este ratio es necesario considerar la paralización de las actividades de la empresa.

CENTRIDAGSA S.A.**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,768		13,152	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	8,501		10,892	
Total activos financieros	<u>14,269</u>		<u>24,044</u>	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones financieras	5,490,167	3,762,333	3,658,661	7,831,333
Obligaciones con terceros		50,000		
Cuentas y documentos por pagar proveedores	2,103,562		1,303,268	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	<u>2,112,310</u>	<u>15,625,682</u>	<u>412,171</u>	<u>11,942,306</u>
Total pasivos financieros	<u>9,706,039</u>	<u>19,438,015</u>	<u>5,374,100</u>	<u>19,773,639</u>

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Cajas	900	2,000
Bancos locales	4,868	11,152
	<u>5,768</u>	<u>13,152</u>

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Empleados		3,612	3,058
Garantías	(1)	104,000	8,291
Anticipos a proveedores	(2)	993,975	1,264,822
Cheques protestados		1,006	2,474
		<u>1,102,593</u>	<u>1,278,645</u>

(1) Incluye principalmente US\$100,000 a PMB Negocios S.A., como garantía por los préstamos recibidos.

CENTRIDAGSA S.A.**I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**
(Continuación)

(2) Incluye principalmente el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Carmetavic S.A.	53,850	53,850
Cleolife S.A.	63,597	114,096
Estructuras de Aluminio S.A	37,393	64,108
Jorge Gómez Carpio	26,896	30,093
Incach S.A. Construcciones	195,194	317,251
Ingecorcersa S.A.	85,343	85,343
Instugo S.A.	117,706	185,172
Inesa S.A.	24,374	24,374
Proyectos del Ecuador S.A.	334,432	334,432
Rosa Blanca Martínez Cortez	18,838	21,154
Xavier Villafuerte	18,507	21,428
Otros Menores	17,845	13,521
	<u>993,975</u>	<u>1,264,822</u>

J. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

SEGURO	ASEGURADORA	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACIÓN	Al 31 de diciembre de	
				2017	2016
Riesgo de obra	Mapfre Atlas	08/05/2014	18/06/2018	77,188	77,188
Dumpers	Mapfre Atlas	10/10/2015	10/10/2016		24,192
Responsabilidad Civil, Administrativa y Directores	AIG Metropolitana	17/04/2015	17/04/2016		14,049
Multirisgo	Mapfre Atlas	10/10/2015	10/10/2016		12,367
Multirisgo	Mapfre Atlas	10/10/2016	10/10/2017		10,511
Fidelidad	Mapfre Atlas	10/10/2015	10/10/2016		2,920
Fidelidad	Mapfre Atlas	10/10/2016	10/10/2017		2,482
Vehículos	Mapfre Atlas	20/10/2015	20/10/2016		5,234
Vehículos	Mapfre Atlas	20/10/2016	20/10/2017		4,001
Accidentes	Mapfre Atlas	10/10/2015	10/10/2016		2,525
Accidentes	Mapfre Atlas	10/10/2016	10/10/2017		1,976
Responsabilidad Civil, Administrativa y Directores	AIG Metropolitana	17/04/2015	17/04/2016		14,049
Responsabilidad Civil, Administrativa y Directores	AIG Metropolitana	17/04/2016	17/04/2017		11,657
Responsabilidad civil	Mapfre Atlas				1,435
				<u>77,188</u>	<u>184,586</u>
Amortización acumulada				<u>(66,387)</u>	<u>(131,456)</u>
				<u>10,801</u>	<u>53,130</u>

K. INVENTARIO:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Inventario en tránsito	1,139	1,139
Inventario de materia prima	99,318	105,162
Inventario de productos en proceso	(1) 44,115,744	39,309,125
	<u>44,216,201</u>	<u>39,415,426</u>

CENTRIDAGSA S.A.**K. INVENTARIO:** (Continuación)

(1) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Terrenos	(2)	10,833,459	10,833,459
Preliminares		1,212,112	1,193,589
Obra civil urbanista	(3)	8,763,745	8,652,858
Obra civil villa		2,678,030	2,216,820
Obras comunales / plan maestro		1,134,114	879,240
Obras de gestión comercial		204,862	204,862
Costos indirectos administrativos	(4)	12,632,987	10,291,720
Costos indirectos por asignar	(5)	6,656,435	5,036,577
		<u>44,115,744</u>	<u>39,309,125</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 Yaguachi del Cantón Durán.

(3) Incluye principalmente relleno y compactación por US\$4,118,973 (US\$4,118,973 en el 2016) y obra urbanística por US\$4,637,728 (US\$4,526,840 en el 2016).

(4) Corresponde a los siguientes gastos administrativos que se encuentran acumulados hasta que la Compañía genere ingresos:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Remuneraciones y beneficios sociales	3,771,920	3,285,354
Servicios profesionales	1,708,249	1,521,046
Bienes y servicios	2,206,516	2,111,021
Gastos por impuestos	1,401,831	1,194,302
Depreciaciones y amortizaciones	1,076,381	692,079
Gastos financieros	2,013,205	1,058,926
Otros ingresos	(314,085)	(199,611)
Egresos no operacionales	768,970	628,603
	<u>12,632,987</u>	<u>10,291,720</u>

(5) Durante el 2017, el incrementó se genera principalmente por los gastos relacionados al área de proyectos por US\$480,890, intereses financieros por US\$952,994, depreciaciones por US\$97,179 y amortizaciones por US\$29,494.

L. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Corresponde a terrenos para ejecutar proyecto del cual no existe una fecha específica de inicio:

Lotes	Etapa	Cod. Catastral	Área en M2	Monto US\$
32	2	120393200000	286,400	8,621,013
19	4	120391900000	474,900	14,295,109
17	5	120391700000	378,700	11,399,363
29	3	120392900000	227,600	6,851,056
				<u>41,166,541</u>

CENTRIDAGSA S.A.**M. MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

	<u>Instalaciones</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Otros equipos</u>	<u>Obras en construcción</u>	<u>Total</u>
Costo:									
Saldo al 1-01-2016	48,071	18,977	22,092	57,912	1,467,200	150,229	760,573	37,694	2,562,748
Adiciones	5,208								5,208
Reclasificaciones	37,694							(37,694)	
Saldo al 1-01-2017	90,973	18,977	22,092	57,912	1,467,200	150,229	760,573		2,567,956
(-) Bajas						1,728			1,728
Saldo al 1-01-2018	90,973	18,977	22,092	57,912	1,467,200	148,501	760,573		2,566,228
Depreciación acumulada									
Saldo al 1-01-2016	2,776	2,929	3,463	29,155	602,626	33,903	39,036		713,887
Adiciones	6,529	1,879	2,187	19,112	290,506	29,745	75,297		425,255
Saldo al 1-01-2017	9,305	4,808	5,650	48,267	893,132	63,648	114,332		1,139,142
Adiciones	9,006	1,879	2,187	8,901	290,506	28,708	75,297		416,484
Saldo al 1-01-2018	18,311	6,688	7,837	57,168	1,183,637	92,356	189,629		1,555,626
Saldo al 1-01-2016	45,295	16,048	18,629	28,757	864,574	116,326	721,537	37,694	1,848,861
Saldo al 1-01-2017	81,668	14,169	16,442	9,645	574,068	86,581	646,241		1,428,814
Saldo al 31-12-2017	72,662	12,289	14,255	744	283,563	56,145	570,944		1,010,602

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Activos intangibles	(1)	47,049	98,439
Derechos fiduciarios	(2)	23,262	309,224
		70,311	407,663

(1) Corresponde al siguiente movimiento:

	Saldo al 01/01/2017	Adiciones	Saldo al 31/12/2017
Software Proyectos	28,179		28,179
Software IRP	138,220		138,220
	166,399		166,399
(-) Amortización acumulada	67,960	51,390	119,350
	98,439	51,390	47,049

(2) Corresponde a la administración de los flujos provenientes de los créditos que sean otorgados por la Corporación Financiera Nacional al constituyente para financiar la ejecución del proyecto inmobiliario; así como los recursos provenientes de las promesas de compraventas y compraventas. Ver Nota Z.

CENTRIDAGSA S.A.

O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Institución financiera	No. Operación	Fecha de		Tasa %	Monto Original	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016
		Emisión	Vencimiento				
Banco Bolivariano S.A.	134088	29/05/2014	18/05/2017	9.63	19,127		2,994
Banco Bolivariano S.A.	132961	10/03/2014	06/03/2017	9.71	900,000		75,000
Corporación Financiera Nacional	20568537	31/08/2016	16/08/2019	7.91	6,687,000 (1)	5,572,500	6,687,000
Corporación Financiera Nacional	20564191	11/12/2015	21/10/2019	6.04	4,600,000 (2)	3,680,000	4,600,000
Banco Bolivariano S.A.	258487	05/05/2016	06/01/2017	11.83	500,000		125,000
						9,252,500	11,489,994
						5,490,167	3,658,661
						<u>3,762,333</u>	<u>7,831,333</u>

(-)Porción corriente

- (1) Sobre el préstamo original se refinanció y extendió el plazo de pago. Para garantizar la utilización adecuada de los recursos, se constituyó el Fideicomiso de Administración de Flujos Villa Hermosa (Ver Nota Z). El proceso coactivo iniciado por la Corporación en contra de la Compañía quedó suspendido mediante providencia del 4 de febrero de 2019, hasta que se resuelva la petición de Concurso Preventivo.

Las garantías entregadas a la Corporación Financiera Nacional, se detallan a continuación:

DETALLE DE GARANTÍAS			Fecha Avalúo	Monto Actual
Bien inmueble depurada solar #19 resultante de la unificación de los lotes 19,20,21,22,39 y 40 ubicado en el Km 6.5 vía Duran- Yaguachi cantón Duran, provincia del Guayas con un área total de 474,900 m2.			25-11-2017	6,603,886
Bien inmueble depurada solar #23 resultante de la unificación de los lotes 23,24 y 38 ubicado en el Km 6.5 vía Duran- Yaguachi cantón Duran, provincia del Guayas con un área total de 359,900 m2.			25-11-2017	20,768,835

P. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Proveedores	(1)	1,697,837	976,930
Terceros			75,951
Provisiones		25,448	
Intereses por pagar	(2)	380,277	250,387
		<u>2,103,562</u>	<u>1,303,268</u>

- (1) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Banco Bolivariano C.A.			209,406
Cleolife S.A.			10,558
Estructuras de Aluminio S.A. Estrusa Guayaquil		30,668	10,749
Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA		72,215	72,215
Mapfre Atlas Compañía de Seguros S.A.			20,580
Nova NovasegCia. Ltda.		37,053	10,245

CENTRIDAGSA S.A.**P. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:** (Continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Publicitaria Cariba S.A.	28,253	18,253
Servicio de Rentas Internas (interés)	18,741	75,351
Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores	101,175	36,117
Instalación de Tubos de Hormigón S.A Instugo	146,323	
Incach S.A. Construcciones	98,405	
Milton Otton Macías González	42,930	
Pérez Pazmiño Andrés Emilio	30,130	
Néstor Biyon Terreros González	22,794	
Centare S.A.	22,402	
Guillermo Vicente Peña San Lucas	20,723	
Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Duran	18,836	
Otros	1,007,189	513,456
	<u>1,697,837</u>	<u>976,930</u>

(2) Corresponde a la provisión de intereses por pagar a Corporación Financiera Nacional por US\$380,277.

Q. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Con la administración tributaria	(1)	104,926	21,291
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	(2)	221,738	23,675
Beneficios sociales	(4)	115,260	72,393
		<u>441,924</u>	<u>117,359</u>

(1) Corresponde a los siguientes saldos:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	34,485	9,438
Retenciones de impuesto al valor agregado	70,441	11,853
	<u>104,926</u>	<u>21,291</u>

CENTRIDAGSA S.A.**Q. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:** (Continuación)

(2) A continuación el detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Aporte Individual 9.45%	(3)	68,510	7,231
Aporte Patronal 12,15%	(3)	88,085	9,297
Préstamos Quirografarios	(3)	20,479	3,143
Préstamos Hipotecarios	(3)	34,679	2,686
Fondo De Reserva		9,438	1,263
Extension Salud		547	55
		<u>221,738</u>	<u>23,675</u>

(3) Durante el 2017 no se ha pagado las obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

(4) El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Décimo tercer sueldo		2,555	4,175
Décimo cuarto sueldo		8,750	12,865
Vacaciones		13,522	18,137
Sueldos		90,433	37,216
		<u>115,260</u>	<u>72,393</u>

R. CUENTAS POR PAGAR TERCEROS:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Garantías 5% contratos proveedores		94,641	
Depósitos en garantía	(1)	700,000	700,000
		<u>794,641</u>	<u>700,000</u>

(1) El 20 de julio de 2016, se celebró el contrato de alquiler de tres dumper a Ticure S.A. y Decottage S.A. por un plazo de 12 meses con renovación automática. La garantía asciende a US\$700,000 que corresponde al valor anual del alquiler.

S. ANTICIPOS DE CLIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Cientes	(1)	3,567,309	4,211,885
Depósitos en garantía para gastos legales Instalaciones Electromecánicas S.A.		152,886	164,764
Inesa.		1,054,841	1,054,841
Industrial Katon S.A. Inkatonsa		124,640	124,640
Instalación de Tubos de Hormigón S.A.			
Instugo		316,213	268,073
Valores por aplicar		10,276	
		<u>5,226,165</u>	<u>5,824,203</u>

(1) Corresponde a los anticipos entregados por los clientes para la construcción de las viviendas.

CENTRIDAGSA S.A.

T. CAPITAL SOCIAL:

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

U. 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.

V. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADOS:

	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2017	2016
Cuentas y documentos por cobrar corrientes				
Incolpoint S.A.	Ecuador	Comercial	2,987	2,780
Inmoviable S.A.	Ecuador	Comercial	1,675	4,287
Flavkus S.A.	Ecuador	Comercial	1,374	1,608
Multiprice S.A.	Ecuador	Comercial	2,465	2,217
			<u>8,501</u>	<u>10,892</u>
Cuentas y documentos por pagar corrientes				
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	Ecuador	Comercial	67,188	67,188
Xavier Weisson Pazmiño Asesores Financieros Contables Asefin C. Ltda.	Ecuador	Intereses	192,101	222,643
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Servicios	17,684	122,340
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Préstamo (1)	695,000	
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	Estados Unidos	Intereses	234,627	
	Ecuador	Intereses	905,710	
			<u>2,112,310</u>	<u>412,171</u>
Cuentas y documentos por pagar no corrientes				
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	Ecuador	Préstamos (2)	8,954,491	8,954,491
Xavier Weisson Pazmiño	Ecuador	Préstamos (3)	3,018,314	2,987,815
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Préstamo (4)	3,652,877	
			<u>15,625,682</u>	<u>11,942,306</u>

(1) Mediante contrato de "Mutuo civil" celebrado el 4 de diciembre de 2017, se establece un préstamo para destinarlo al proyecto inmobiliario "Villa Hermosa" por un monto total de US\$2,000,000 a una tasa de interés anual de 9.33% a un plazo de dos años contados a partir del primer desembolso, que fue el 7 de diciembre de 2017.

CENTRIDAGSA S.A.

V. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADOS:

(Continuación)

- (2) Corresponde a préstamo para capital de trabajo a una tasa de interés anual del 9.33%, a la fecha no cuenta con una fecha de vencimiento.
- (3) Corresponde a préstamo para capital de trabajo a una tasa de interés anual del 9.33%, a la fecha no cuenta con una fecha de vencimiento.
- (4) Mediante contrato de "Mutuo civil" celebrado el 28 de diciembre de 2016, se establece un préstamo para destinarlo al proyecto inmobiliario "Villa Hermosa" por un monto total de US\$5,000,000 a una tasa de interés anual de 9.33% a ocho años plazo contados a partir del primer desembolso que fue el 13 de enero de 2017.

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas durante el 2017 Y 2016:

			Años terminados al	
			31/12/2017	31/12/2016
Compras				
Incolpoint S.A.	Ecuador	Comercial	207	267
Inmoviable S.A.	Ecuador	Comercial	1557	307
Flavkus S.A.	Ecuador	Comercial	252	307
Multiprice S.A.	Ecuador	Comercial	248	300
Asesores Financieros Contables Asefin C. Ltda.	Ecuador	Servicios		120,000
			<u>2,264</u>	<u>121,181</u>
Préstamos recibidos				
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	Ecuador	Préstamo		6,169,800
Xavier Weisson Pazmiño	Ecuador	Préstamo	30,500	576,000
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Préstamos	4,451,345	
			<u>4,481,845</u>	<u>6,745,800</u>
Intereses				
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	Ecuador	Interés	835,454	581,603
Xavier Weisson Pazmiño	Ecuador	Interés	89,785	81,208
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Interés	243,158	
			<u>1,168,397</u>	<u>662,811</u>

Z. TRÁMITE DE CONCURSO PREVENTIVO:

Mediante resolución SCVS-INC-DNASD-2018-00011835 de 28 de noviembre de 2018, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros resolvió declarar admitido el trámite de Concurso Preventivo de la Compañía Centridagsa S.A., por estar incurso en el literal a) del artículo 4 de la Ley de concurso preventivo y en cumplimiento de la resolución expedida el 13 de diciembre de 2018 dentro de la causa número 09284-2018-04283 por el Juez de la Unidad Judicial Penal SUR de Guayaquil.

Atentamente,


Econ Fredy Eduardo Cobeña Maldonado
Representante Legal