

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(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 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 subetapas. Hasta el cese de sus operaciones, en mayo de 2017, se encontraba en proceso de construcción la subetapa 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; y mediante escritura pública de fecha 13 de septiembre de 2018, se suscribió el contrato de Fideicomiso Mercantil Durán.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, 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 PRESENTACIÓN 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.

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 de la Compañía.

## CENTRIDAGSA S.A.

### C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS 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.

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.

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, sólo reservas.

Instalaciones, 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 las instalaciones, maquinarias y equipos, es como sigue:

## CENTRIDAGSA S.A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Instalaciones	10
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 instalaciones, maquinarias y equipos se registra en los resultados del año. No obstante, hasta iniciar la etapa operativa los gastos de depreciación se reconocen como parte del inventario.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de instalaciones, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración estableció un valor residual de las instalaciones, maquinarias 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.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos se registran al costo menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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 reconocen inicialmente al costo y posteriormente al costo menos depreciación y deterioro acumulados.

La Administración no tiene fecha definida para la utilización de estos inmuebles como parte de su proyecto habitacional.

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.

## CENTRIDAGSA S.A.

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

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.

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.

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 relacionados 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.

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.

## CENTRIDAGSA S.A.

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

Ingresos y costos: La Compañía continúa en etapa de construcción de viviendas. Los ingresos y costos relacionados a la actividad de construcción serán reconocidos en resultados una vez que los costos puedan ser medidos fiablemente y se obtengan los beneficios económicos derivados de la venta de las viviendas. Por lo tanto, todos los costos incurridos durante el periodo se reconocen como inventario.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

*NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:* La Compañía se encuentra en etapa de construcción de las villas de la urbanización Villa Hermosa. Al 31 de diciembre de 2018, no se registran ingresos ni costos relacionados con la actividad de construcción. Una vez que los costos puedan ser medidos con fiabilidad y generar beneficios económicos, serán reconocidos en el estados de resultados integrales.

Con base en lo expuesto anteriormente, la Compañía no ha efectuado el análisis para determinar el impacto del registro de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

*NIIF 9 - Instrumentos financieros:* La Compañía no ha efectuado el análisis para determinar la efectividad de una provisión por pérdidas esperadas.

La adopción de la NIIF 9, requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019: A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

**CENTRIDAGSA S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

<b>Norma, Interpretación, o Modificación</b>	<b>Sujeto de modificación</b>	<b>Fecha de vigencia</b>
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de la Compañía, prevé que la adopción de la NIIF 16 no tendrá un efecto significativo en sus estados financieros.

## CENTRIDAGSA S.A.

### 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. 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 hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de instalaciones, 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.

### E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

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 puesto que los recursos entregados por los clientes se reconocen como "anticipos de clientes"; el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras con calificación "AAA-".

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, el riesgo de tasa de interés no es significativo puesto que las obligaciones con instituciones financieras, relacionados y terceros, se pactaron a una tasa de interés fija. La Administración también considera que no existe exposición al riesgo de tasa de cambio puesto que todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en USDólares.

## CENTRIDAGSA S.A.

### E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS: (Continuación)

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.

Los accionistas se encuentran buscando alternativas de financiamiento que les permitan obtener recursos económicos para cumplir con sus obligaciones con proveedores, empleados y entidades del Estado, así como para reactivar la ejecución del proyecto inmobiliario y cumplir con sus obligaciones establecidas en los contratos de promesa de compraventa.

### F. GESTIÓN 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	3,729,581	2,103,562
Obligaciones bancarias	9,252,695	9,252,500
Obligaciones con terceros	2,383,586	50,000
Compañías relacionadas	18,006,767	17,737,992
Total deuda	<u>31,227,401</u>	<u>29,144,054</u>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3</u>	<u>5,768</u>
Deuda neta	<u>31,227,398</u>	<u>29,138,286</u>
Total patrimonio neto	<u>52,000,800</u>	<u>52,000,800</u>
Capital total	<u>83,228,198</u>	<u>81,144,854</u>
Ratio de apalancamiento	<u>37.52%</u>	<u>35.91%</u>

Para el análisis de este ratio es necesario considerar la paralización de las actividades de la empresa. No obstante, el ratio de apalancamiento sin considerar las compañías relacionadas fue de 21.86%.

### G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3		5,768	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados			4,616	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	9,097		8,501	
Total activos financieros	<u>9,100</u>		<u>18,885</u>	

**CENTRIDAGSA S.A.****G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)**

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	3,729,581		2,103,562	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	3,735,967	14,090,120	2,112,310	15,625,682
Obligaciones con instituciones financieras	9,252,695		5,490,167	3,762,333
Obligaciones con terceros	2,383,586			50,000
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>19,101,829</b>	<b>14,090,120</b>	<b>10,500,680</b>	<b>19,438,015</b>

**H. INVENTARIO:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Inventario en tránsito	1,139	1,139
Materia prima	83,186	99,318
Productos en proceso	(1) 47,992,967	44,115,744
	<b>48,077,292</b>	<b>44,216,201</b>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Terrenos	(2) 10,833,459	10,833,459
Preliminares	1,214,489	1,212,112
Obra civil urbanista	(3) 8,763,745	8,763,745
Obra civil villa	2,678,124	2,678,030
Obras comunales / plan maestro	1,134,114	1,134,114
Obras de gestión comercial	204,862	204,862
Costos indirectos administrativos	(4) 14,879,854	12,632,987
Costos indirectos por asignar	(5) 8,284,320	6,656,435
	<b>47,992,967</b>	<b>44,115,744</b>

(2) Corresponde a terrenos ubicados en Km. 3.5 de la vía enlace Durán-Boliche y Durán-Yaguachi del Cantón Durán, donde se está realizando el proyecto inmobiliario denominado "Villa Hermosa".

(3) Incluye principalmente relleno y compactación por US\$4,118,973 (US\$4,118,973 en el 2017) y obra urbanística por US\$4,637,728 (US\$4,526,840 en el 2017).

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Remuneraciones y beneficios sociales	4,334,720	3,771,920
Servicios profesionales	1,847,122	1,708,249
Bienes y servicios	2,273,036	2,206,516
Gastos por impuestos	1,547,801	1,401,831
Depreciaciones y amortizaciones	1,414,612	1,076,381
Gastos financieros	2,991,348	2,013,205
Otros ingresos	(409,360)	(314,085)
Egresos no operacionales	880,575	768,970
	<b>14,879,854</b>	<b>12,632,987</b>

## CENTRIDAGSA S.A.

### H. INVENTARIO: (Continuación)

- (5) Incluye principalmente los gastos relacionados al área de proyectos por US\$352,044 (US\$480,890 en 2017), intereses financieros por US\$1,123,108 (US\$952,994 en 2017), depreciaciones por US\$95,643 (US\$97,179 en 2017) y amortizaciones por US\$10,801 (US\$29,494 en 2017).

### I. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Anticipos a proveedores	(1)	1,101,457	1,093,975
Seguros			10,801
		<u>1,101,457</u>	<u>1,104,776</u>

- (1) Incluye principalmente el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Carmetavic S.A.	53,850	53,850
Cleolife S.A.	63,597	63,597
Estructuras de Aluminio S.A.	37,393	37,393
Jorge Gómez Carpio	26,896	26,896
Incach S.A. Construcciones	216,509	195,194
Ingecorcer S.A.	85,343	85,343
Instugo S.A.	117,706	117,706
PMB Negocios S.A.	100,000	100,000
Inesa S.A.	24,374	24,374
Proyec S.A.	334,432	334,432
Rosa Blanca Martínez Cortez	18,838	18,838
Xavier Villafuerte	18,507	18,507
Otros de menor cuantía	4,012	17,845
	<u>1,101,457</u>	<u>1,093,975</u>

### J. INSTALACIONES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Instalaciones	Equipo de oficina	Muebles y enseres	Equipos de computación	Maquinarias	Vehículos	Otros equipos	Total
<b>Costo</b>								
Saldo al 01/01/2017	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 31/12/2017	<u>90,973</u>	<u>18,977</u>	<u>22,092</u>	<u>57,912</u>	<u>1,467,200</u>	<u>148,501</u>	<u>760,573</u>	<u>2,566,228</u>
Saldo al 31/12/2018	90,973	18,977	22,092	57,912	1,467,200	148,501	760,573	2,566,228
<b>(-) Depreciación acumulada</b>								
Saldo al 01/01/2017	9,305	4,808	5,650	48,287	883,132	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 31/12/2017	<u>18,311</u>	<u>6,688</u>	<u>7,837</u>	<u>57,188</u>	<u>1,183,637</u>	<u>92,356</u>	<u>189,629</u>	<u>1,555,628</u>
Adiciones	9,006	1,879	2,187	165	268,891	29,400	75,297	386,825
Saldo al 31/12/2018	<u>27,317</u>	<u>8,567</u>	<u>10,024</u>	<u>57,353</u>	<u>1,452,528</u>	<u>121,756</u>	<u>264,926</u>	<u>1,942,451</u>
Saldo al 01/01/2017	81,668	14,169	16,442	9,845	574,068	86,581	648,241	1,426,814
Saldo al 31/12/2017	<u>72,662</u>	<u>12,290</u>	<u>14,255</u>	<u>744</u>	<u>283,562</u>	<u>56,145</u>	<u>570,944</u>	<u>1,010,602</u>
Saldo al 31/12/2018	<u>63,656</u>	<u>10,411</u>	<u>12,068</u>	<u>579</u>	<u>14,671</u>	<u>28,745</u>	<u>495,647</u>	<u>623,777</u>

**CENTRIDAGSA S.A.****K. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

Corresponden a terrenos para futuras inversiones en proyectos inmobiliarios para los cuales no existe una fecha específica de inicio.

Lotes	Etapa	Código catastral	Área en m2		Al 31 de diciembre de	
					2018	2017
32	2	120393200000	286,400	(1)		8,621,013
19	4	120391900000	474,900		14,295,109	14,295,109
17	5	120391700000	378,700	(1)		11,399,363
29	3	120392900000	227,600	(1)		6,851,056
					14,295,109	41,166,541

(1) Estos lotes fueron transferidos para la constitución del Fideicomiso Mercantil Durán (Ver Nota Z).

**L. ACTIVOS INTANGIBLES:**

	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Saldo al 31/12/2018
Software proyectos	28,179		28,179
Software IRP	138,220		138,220
	166,399		166,399
(-) Amortización acumulada	119,350	47,049	166,399
	47,049	(47,049)	

**M. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Fideicomiso de Administración de Flujos Villa Hermosa (Ver Nota Y)	34,984	23,262
Fideicomiso Mercantil Durán (Ver Nota Z)	26,871,433	
	26,906,417	23,262

**N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Proveedores	(1)	2,616,120	1,697,837
Provisiones		25,652	25,448
Intereses por pagar	(2)	1,087,809	380,277
		3,729,581	2,103,562

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Estructuras de Aluminio S.A. Estrusa Guayaquil	30,668	30,668
Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA	72,215	72,215
Mapfre Atlas Compañía de Seguros S.A.	10,922	10,922
Nova Novaseg Cía. Ltda.	37,053	37,053
Publicitaria Cariba S.A.	28,253	28,253

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Servicio de Rentas Internas (interés)	5,911	18,741
Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores	82,875	101,175
Instalación de Tubos de Hormigón S.A. Instugo	146,323	146,323
Incach S.A. Construcciones	119,720	98,405
Milton Ottón Macías González	19,683	42,930
Pérez Pazmiño Andrés Emilio	72,022	30,130
Néstor Byron Terreros González	16,794	22,794
Centare S.A.	11,176	22,402
Guillermo Vicente Peña San Lucas	15,542	20,723
Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Durán	7,346	18,836
Genny del Rocío Tello Alonso	30,783	
Fabián Enrique Chilán Chele	14,570	
Teófilo Valeriano Vera Lozano	31,905	
Oscar David Merchán Narvárez	19,665	
Michael Roberto Almazán Campoverde	10,233	
Luis Guillermo Saldarriaga Patiño	14,749	
Otros de menor cuantía	1,817,712	996,267
	<u>2,616,120</u>	<u>1,697,837</u>

(2) Corresponde a la provisión de intereses por pagar por préstamos a Corporación Financiera Nacional.

**O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Institución financiera	No. Operación	Fecha de		Tasa %	Monto original	Saldo al	
		Emisión	Vencimiento			31/12/2018	31/12/2017
Banco del Pacífico S.A.	Sobregiro	ND	ND	ND	ND	195	
Corporación Financiera Nacional	20568537	31/08/2016	16/08/2019	7.91	6,687,000 (1)	5,572,500	5,572,500
Corporación Financiera Nacional	20564191	11/12/2015	21/10/2019	6.04	4,600,000 (1)	<u>3,680,000</u>	<u>3,680,000</u>
						9,252,695	9,252,500
(-) Porción corriente						<u>9,252,695</u>	<u>5,490,167</u>
							<u>3,762,333</u>

(1) 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 Y). El proceso coactivo No. 2018-0161-02 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.

## CENTRIDAGSA S.A.

### O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (Continuación)

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

Bienes Inmuebles	Avalúo inicial		Avalúo actual	
	Fecha	Monto US\$	Fecha	Monto US\$
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 Durán- Yaguachi Cantón Durán, Provincia del Guayas con un área total de 474,900 m2.	25/11/2017	6,603,886	04/04/2019	7,928,602
Bien inmueble depurada solar #23 resultante de la unificación de los lotes 23,24 y 38 ubicado en el Km 6.5 vía Durán- Yaguachi Cantón Durán, Provincia del Guayas con un área total de 359,900 m2.	25/11/2017	20,768,835	04/04/2019	21,929,930

### P. OBLIGACIONES CON TERCEROS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Garantías 5% contratos proveedores		94,641	94,641
Depósitos en garantía	(1)	700,000	700,000
Esbeli S.L.	(2)	2,341,000	
Intereses préstamo Esbeli S.L.	(2)	42,586	
PMB			50,000
		3,178,227	844,641
(-) Porción corriente		2,978,227	794,641
		200,000	50,000

- (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. El valor en garantía equivale al valor anual del alquiler.
- (2) Con fechas 24 y 20 de agosto de 2018, se celebraron adendums a dos Contratos de Mutuo, en los cuales se efectúa la transferencia de acreencias que la Compañía mantenía con Weisson Holding LLC a favor de Esbeli S.L. por un monto de US\$951,900 y US\$1,189,100; y, la diferencia que se mantenía hasta esa fecha con el acreedor original por US\$1,048,100 y US\$2,246,892, respectivamente; se canceló directamente. Actualmente, Esbeli S.L. mantiene una demanda contra Centridagsa S.A. por un pagaré de US\$1,189,100. La fecha de emisión de la nueva obligación fue 1 de septiembre de 2018, con un plazo de 246 días, tasa de interés del 6% y pago de capital al vencimiento. Esta obligación está garantizada con hipoteca de los bienes aportados al Fideicomiso Mercantil Durán, según escritura hipotecaria de fecha 5 de octubre de 2018.

### Q. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Con la administración tributaria	(1)	152,060	104,926
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	(2)	284,015	221,738
Beneficios sociales	(4)	435,970	115,260
Otros impuestos y contribuciones	(6)	76,219	
		948,264	441,924

## CENTRIDAGSA S.A.

**Q. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:** (Continuación)

(1) Corresponde a retenciones en la fuente por:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Impuesto a la renta	58,504	34,485
Impuesto al valor agregado	93,556	70,441
	<u>152,060</u>	<u>104,926</u>

(2) A continuación el detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Aporte individual 9.45%	(3)	105,994	68,510
Aporte patronal 12.15%	(3)	136,278	88,085
Préstamos quirografarios	(3)	6,352	20,479
Préstamos hipotecarios	(3)	18,192	34,679
Fondo de reserva		16,790	9,438
Extensión salud		409	547
		<u>284,015</u>	<u>221,738</u>

(3) Durante el 2018, la Compañía no ha pagado las obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

(4) A continuación el detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Décimo tercer sueldo			2,555
Décimo cuarto sueldo			8,750
Vacaciones			13,522
Sueldos			90,433
Finiquitos por pagar	(5)	435,970	
		<u>435,970</u>	<u>115,260</u>

(5) Corresponde al cálculo de la liquidación de haberes pendiente de pago a los empleados posterior al cese de operaciones de la Compañía.

(6) Corresponde a la contribución por pagar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**R. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Cientes	(1)	2,258,459	3,567,309
Depósitos en garantía para gastos legales		152,576	152,886
Instalaciones Electromecánicas S.A. 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	316,213
Valores por aplicar		10,357	10,276
		<u>3,917,086</u>	<u>5,226,165</u>

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

**CENTRIDAGSA S.A.**

## S. CAPITAL SOCIAL:

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

## T. 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.

## U. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADOS:

	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2018	2017
<b>Cuentas y documentos por cobrar corrientes</b>				
Incolpoint S.A.	Ecuador	Comercial	3,087	2,987
Inmoviable S.A.	Ecuador	Comercial	1,784	1,675
Flavkus S.A.	Ecuador	Comercial	1,596	1,374
Multiprice S.A.	Ecuador	Comercial	2,630	2,465
			<u>9,097</u>	<u>8,501</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar corrientes</b>				
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	Ecuador	Comercial	67,188	67,188
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	Ecuador	Intereses	1,743,453	905,710
Xavier Weisson Pazmiño	Ecuador	Intereses	180,680	192,101
Asesores Financieros Contables Asefin C. Ltda.	Ecuador	Servicios		17,684
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Préstamo (1)	1,048,100	695,000
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Intereses	622,254	234,627
Ricardo Weisson	Ecuador	Comercial	2,252	
Ernesto Weisson	Ecuador	Comercial	18	
Andrés Pérez Pazmiño	Ecuador	Honorarios	72,022	
			<u>3,735,967</u>	<u>2,112,310</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar no corrientes</b>				
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	Ecuador	Préstamo (2)	8,954,491	8,954,491
Xavier Weisson Pazmiño	Ecuador	Préstamo (3)	2,987,086	3,018,314
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Préstamo (4)	<u>2,329,223</u>	<u>3,652,877</u>
			<u>14,270,800</u>	<u>15,625,682</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.

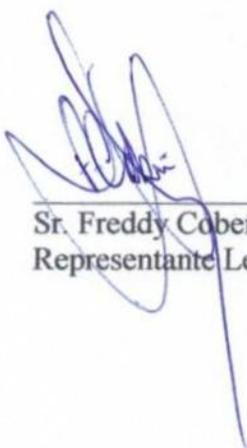
(2) Corresponde a préstamo para capital de trabajo a una tasa de interés anual del 9.33%. A la fecha no cuenta con una fecha de vencimiento.

**U. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADOS:**  
(Continuación)

- (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 2018 y 2017:

<u>Gastos</u>	<u>País</u>	<u>Transacción</u>	<u>Años terminados al</u>	
			<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Incolpoint S.A.	Ecuador	Préstamo	100	207
Inmoviable S.A.	Ecuador	Préstamo	109	1557
Flavkus S.A.	Ecuador	Préstamo	223	252
Multiprice S.A.	Ecuador	Préstamo	164	248
			<u>596</u>	<u>2,264</u>
<u>Pasivos</u>				
Ricardo Weisson Pazmiño	Ecuador	Préstamo	4,196	
Xavier Weisson Pazmiño	Ecuador	Préstamo	74,930	30,500
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Préstamos	1,487,497	4,481,845
			<u>1,566,623</u>	<u>4,512,345</u>
<u>Costos</u>				
Inmobiliaria del Norte S.A. Inorsa	Ecuador	Interés		835,454
Xavier Weisson Pazmiño	Ecuador	Interés		89,785
Weisson Holding LLC	Estados Unidos	Interés		243,158
Andrés Pérez Pazmiño	Ecuador	Honorarios	60,628	
			<u>60,628</u>	<u>1,168,397</u>

  
Sr. Freddy Cobeña  
Representante Legal