

SCARFYNG S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

SCARFYNG S.A. se constituyó el 5 de abril de 2005 y fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 12 de abril del mismo año.

Mediante escritura No. 2017-09-01-038-P02541 celebrada el 12 de junio del 2017 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de julio del 2017, se aprueba el cambio del objeto social de la Compañía de construcción de obras civiles a la tenencia o propiedad, obtenida por cualquier medio admitido en derecho, de toda clase de acciones, obligaciones, participaciones sociales, efectos y valores, de sociedades mercantiles reguladas por la Ley de Compañías.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 21 de septiembre del 2018.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Inversiones en fideicomisos

Representan mutuos y obligaciones de pago en fideicomisos mantenidas hasta el vencimiento con intereses.

d) Vehículos

Los vehículos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores, se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Vehículos 5 años

e) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran de acuerdo con el método de participación patrimonial, cuando el porcentaje de inversión sobre el capital de la asociada es del 20% hasta el 50%, las demás se encuentran registradas al costo.

f) Derechos fiduciarios

Representan las aportaciones en fideicomisos en los patrimonios autónomos de cada uno de los estados financieros.

g) Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, 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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

h) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo, excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será hasta un 28%.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen de la siguiente manera:

- Intereses ganados: se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

- Dividendos ganados: son registrados cuando se establece el derecho de recibirlos por parte del inversionista.

j) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía son los siguientes:

a) Deterioro del valor de vehículos

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de ventas, se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementables relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

b) Vida útil y valor residual de vehículos

La vida útil estimada y el valor residual de los vehículos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

b) Riesgo de tasa de interés

Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

c) Riesgo de tipo de cambio

Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio.

La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

d) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio se encuentran presentes en el efectivo y cuentas por cobrar a clientes y otros, la cartera por cobrar que se mantiene es recuperable.

e) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y a largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la Administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	11,980	31,518
	<u>11,980</u>	<u>31,518</u>

6. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las inversiones en fideicomisos en el corto y largo plazo se compone de la siguiente manera:

	2018				Saldo al 31.12.2017
	Inversiones	Cobros	Reclasificaciones	Saldo al 31.12.2018	
<u>Corto plazo</u>					
Fideicomiso Mallorca TFG-428 (1)	120,000	0	0	2,032,550	
Fideicomiso Compostela (4)	0	(120,000)	0	0	
Fideicomiso Mercantil Hotel San Cristóbal (2)	0	0	0	170,000	
Energías del Pacífico	0	0	(74,683)	0	
	<u>120,000</u>	<u>(120,000)</u>	<u>(74,683)</u>	<u>2,202,550</u>	
<u>Largo plazo</u>					
Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito (3)	0	0	0	100,000	
Fideicomiso Hotel Paraíso	5,825	0	0	29,405	
	<u>5,825</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>129,405</u>	
	<u>125,825</u>	<u>(120,000)</u>	<u>(74,683)</u>	<u>2,331,955</u>	
	2017				Saldo al 31.12.2017
	Inversiones	Cobros	Reclasificaciones	Saldo al 31.12.2017	
<u>Corto plazo</u>					
Fideicomiso Castilla TFG-218 (4)	0	0	(226,906)	0	
Fideicomiso Mallorca TFG-428 (1) (4)	380,000	(78,603)	425,452	1,912,550	
Fideicomiso Compostela (4) (5)	0	(385,137)	(198,546)	120,000	
Fideicomiso Mercantil Hotel San Cristóbal (2)	120,000	0	0	170,000	
Energías del Pacífico	74,683	0	0	74,683	
	<u>574,683</u>	<u>(463,740)</u>	<u>0</u>	<u>2,277,233</u>	
<u>Largo plazo</u>					
Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito (3)	0	0	0	100,000	
Fideicomiso Hotel Paraíso	23,580	0	0	23,580	
	<u>23,580</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>123,580</u>	
	<u>598,263</u>	<u>(463,740)</u>	<u>0</u>	<u>2,400,813</u>	

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a mutuos y obligaciones de pago hasta noviembre del 2019, a una tasa de interés del 14% anual.

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a mutuos y obligaciones de pago hasta diciembre del 2018, a una tasa de interés del 14% anual.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a aportes realizados al Proyecto Hotel San Cristóbal pero aún no se ha suscrito el convenio de adhesión.

(3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a aportes realizados al Proyecto Hotel Aeropuerto Quito pero aún no se ha suscrito el convenio de adhesión.

(4) Ver Nota 15. COMPROMISOS, Derechos fiduciarios.

(5) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a mutuos y obligaciones de pago hasta septiembre del 2018, a una tasa de interés del 14% anual.

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

Cientes (1)	312,121
Anticipos a proveedores	<u>9,099</u>
	<u>321,220</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a cuentas por cobrar por venta de oficinas del edificio Sky Building por US\$306,867, ver Nota 11. OTROS ACTIVOS.

8. VEHICULOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de los vehículos, neto se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>			
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>%</u>
Vehículos	96,000	0	96,000	20%
Depreciación acumulada	<u>(77,769)</u>	<u>(18,131)</u>	<u>(95,900)</u>	
Saldo final	<u>18,231</u>	<u>(18,131)</u>	<u>100</u>	
	<u>2017</u>			
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>%</u>
Vehículos	96,000	0	96,000	20%
Depreciación acumulada	<u>(58,084)</u>	<u>(19,685)</u>	<u>(77,769)</u>	
Saldo final	<u>37,916</u>	<u>(19,685)</u>	<u>18,231</u>	

9. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Construdipro S.A. (4)	95.00	2,238,228	2,238,228	(1)
Arlidun S.A.	99.88	799	799	(1)
Minorca Capital Min-Cap S.A.	80.00	8,000	0	(1)
Lotepec S.A.	39.88	309,287	289,825	(2)
Cienlivosparc S.A.	25.00	40,300	0	(2)
Camposantos del Ecuador S.A.	0.44	132,820	132,820	(3)
		<u>2,729,434</u>	<u>2,661,672</u>	

(1) Inversiones se miden al costo y deben consolidar.

(2) Inversiones se miden al Valor Patrimonial Proporcional.

(3) Inversiones se miden al costo.

(4) Ver Nota 17. EVENTOS SUBSECUENTES, Convenio de dación en pago y cesión de derechos.

10. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los derechos fiduciarios se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso Hotel Aeropuerto Guayaquil (1)	1,026,497	933,180
Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito (1)	39,688	39,688
Fideicomiso Bosques de los Ceibos (1)	283,951	429,231
Fideicomiso Castilla TFG-218 (1)	62,734	37,561
Fideicomiso Compostela (1)	337,736	415,794
Fideicomiso Mallorca TFG-428 (1)	0	1,972,582
	<u>1,750,606</u>	<u>3,828,036</u>

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS, Derechos fiduciarios.

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los otros activos se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos el Buijo	295,000	295,000
Suite Estadio Isidro Romero	28,868	28,868
Departamento Mediterraneo	105,816	105,817
Oficinas Sky Building (1) (2)	579,700	1,027,744
Edificio Punta Barandúa (3)	1,049,105	1,049,105
	<u>2,058,489</u>	<u>2,506,534</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía vende las oficinas 1111 y 1112 y parqueos 1-16, 2-17, 2-18, 2-19 por US\$310,744 a Asesoramiento Global Integral Abogados ABBHV S.A., ver Nota 7. CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de diciembre del 2017, Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. otorga inmuebles a favor de SCARFYNG S.A., que comprenden las oficinas 1111 y 1112 y parqueos 1-16, 2-17, 2-18, 2-19 por US\$310,744.

- (2) Con fecha 25 de enero del 2018, se celebra la escritura pública de transferencia de bienes inmuebles por concepto de devolución de aporte y por entrega de beneficios que otorga el Fideicomiso Mercantil Aerocity I a favor de SCARFYNG S.A. por US\$641,200. El valor correspondiente a los inmuebles transferidos se detalla a continuación: i) Oficina 513 por US\$134,000, ii) Oficina 1006 por US\$154,800, iii) Oficina 1105 por US\$222,200 y iv) Oficina 1114 por US\$130,200, ubicadas en el Edificio Sky Building, ver Nota 15. COMPROMISOS, Derechos fiduciarios.

Con fecha 25 de enero del 2018, se celebra la escritura pública de transferencia de bienes inmuebles por concepto de devolución de aporte y por entrega del 50% de los beneficios que otorga el Fideicomiso Mercantil Aerocity I a favor de SCARFYNG S.A. por US\$75,800 y el 50% a Lugovesa S.A. por US\$75,800, ver Nota 15. COMPROMISOS, Derechos fiduciarios.

Mediante Escritura Pública de Contrato de Permuta de Inmuebles celebrada el 12 de julio del 2018, la Compañía transfiere a favor de Lugovesa S.A. la oficina 513 del edificio Sky Building por US\$134,000 y Lugovesa S.A. transfiere a favor de la Compañía la oficina 1005 ubicada en el edificio Sky Building por US\$151,500. En razón de existir una diferencia a favor de Lugovesa S.A. por US\$17,500, las partes acuerdan compensar el mencionado valor con las obligaciones pendientes de pago que esta mantiene con la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía vende la oficina 1006 del edificio Sky Building y parqueo S-60 cuyo costo es de US\$154,800 a un precio de US\$170,000 a Zuaycorp S.A., ver Nota 12. PARTES RELACIONADAS.

- (3) Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía adquirió un edificio denominado Punta Barandúa, de la relacionada Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. por US\$1,049,105, ver Nota 12. PARTES RELACIONADAS.

12. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Construdipro S.A. (1)	2,180,247	0
Mercedes Valero (2)	179,480	0
Energías del Pacífico Energesa S.A.	74,683	0
Fenec S.A. (3)	50,000	30,000
Kuralt S.A. (4)	0	100,000
Fernando March (5)	0	163,760
Lugovesa S.A. (6)	0	37,956
Intereses por cobrar	26,367	23,367
Otros	6,600	19,581
	<u>2,517,377</u>	<u>374,664</u>

- (1) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. celebrada el 11 de diciembre del 2018, se decide aprobar el aporte realizado por Scarfyng S.A. por US\$2,000,000, mediante compensación de una parte de las cuentas por cobrar que esta tenía con Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. por la cesión de derechos fiduciarios que totalizan US\$2,076,469, ver Notas 15. COMPROMISOS, Derechos fiduciarios y 16. EVENTOS SUBSECUENTES, Convenio de dación en pago y cesión de derechos.

Al 31 de diciembre del 2018, incluye cruce de cuentas entre Zuaycorp S.A. y Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A., por venta de oficina 1006 del edificio Sky Building y parqueo S-60 por US\$170,000, ver Nota 11. OTROS ACTIVOS.

Mediante mutuo y obligación de pago, se establece que los US\$2,180,247 deben ser cancelados en diciembre del 2019, sin intereses.

- (2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al saldo de la venta de las inversiones mantenidas en las compañías del Grupo Forestal y El Tecal C.A. Elteca a Mercedes Valero por US\$314,024 en el año 2017. Esta cuenta por cobrar tiene vencimiento en noviembre del 2019, sin intereses.
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a un mutuo y obligación de pago vencido en febrero del 2017, sin intereses.
- (4) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de octubre del 2018, se aprueba la cesión y transferencia de acreencias que Kuralt S.A. mantiene con Scarfyng S.A. a favor de Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. por US\$100,000.

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a un mutuo y obligación de pago con vencimiento en julio del 2017, sin intereses.

- (5) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a un mutuo y obligación de pago con vencimiento en enero del 2019, sin intereses.
- (6) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde al saldo del pago realizado al Fideicomiso Mercantil Aerocity I por los derechos fiduciarios adquiridos por Lugovesa S.A.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Construdipro S.A. (1)	176,469	0
Mercedes Valero (2)	0	194,024
	<u>176,469</u>	<u>194,024</u>

- (1) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de octubre del 2018, se aprueba la cesión y transferencia de acreencias que Kuralt S.A. mantiene con Scarfyng S.A. a favor de Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. por US\$100,000.
- (2) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde al saldo por la venta de inversiones mantenidas en el Grupo Forestal y El Tecal C.A. Elteca.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el corto y largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
Construdipro S.A. (1)	627,607	0	666,407	0
Luis Valero Brando (2)	810,374	0	40,000	769,229
Vilafomac Sociedad Anónima (3)	3,549,426	2,043,285	0	5,621,581
Arlidun S.A. (4)	490,100	0	499,500	0
Constructora e Inmobiliaria Valero Construalero S.A. (5)	414,446	0	414,446	0
Avisan C. Ltda.	0	0	23,122	9,921
	<u>5,891,953</u>	<u>2,043,285</u>	<u>1,643,475</u>	<u>6,400,731</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a saldo por pagar por compra de un edificio denominado Punta Barandúa, ver Nota 11. OTROS ACTIVOS. Mediante mutuo y obligación de pago del 21 de diciembre del 2018, se establece que los valores deben ser cancelados en diciembre del 2019, sin intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a mutuo y obligación de pago con vencimiento en diciembre del 2019, sin intereses.

(3) Ver Nota 17. EVENTOS SUBSECUENTES, Cesión de acreencias.

(4) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a un mutuo y obligación de pago con vencimiento en diciembre del 2019, sin intereses.

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a un mutuo y obligación de pago con vencimiento en mayo del 2018, sin intereses.

(5) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a un mutuo y obligación de pago con vencimiento en diciembre del 2019, sin intereses.

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a un mutuo y obligación de pago con vencimiento en febrero del 2018, sin intereses.

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cesión de derechos (venta)	2,076,469	0
Cesión de derechos (compra)	163,760	0
Préstamos entregados	34,544	150,713
Préstamos recibidos	7,346	70,091
Dividendos recibidos	0	1,148,668
Compra de inmueble	0	1,049,105
Venta de acciones	0	314,024

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	82,819	1,868,001
Dividendos exentos y efectos por método de participación	(129,005)	(1,682,437)
Gastos no deducibles	263,681	225,510
Utilidad gravable	<u>217,495</u>	<u>411,074</u>
Impuesto causado	47,849	90,436
Anticipo mínimo	57,373	46,177

14. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2018, la reserva legal asciende a US\$364,149 (2017: US\$186,393).

Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de septiembre del 2018, se aprueba la transferencia del saldo de la cuenta de resultados acumulados a: i) Reserva facultativa por US\$1,599,809 y ii) Reserva legal por US\$177,756.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre del 2017, se aprueba la transferencia del saldo de la cuenta de resultados acumulados a: i) Reserva facultativa por US\$144,286 y ii) Reserva legal por US\$16,033.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

15. COMPROMISOS

Derechos fiduciarios

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los derechos fiduciarios se encuentran constituidos de la siguiente manera:

<u>Nombre del Fideicomiso</u>	<u>Clase de Fideicomiso</u>	<u>Constituyente Adherente, Beneficiario</u>	<u>% de participación</u>	
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso Hotel Aeropuerto Guayaquil (1) (7)	Inmobiliario	Beneficiario	11.57	11.20
Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito (2)	Inmobiliario	Beneficiario, Adherente	0.77	1.52
Fideicomiso Mallorca TFG-428 (3) (7)	Inmobiliario	Beneficiario	0.00	50.00
Fideicomiso Bosques de los Ceibos (4)	Inmobiliario	Adherente, Beneficiario	16.67	16.67
Fideicomiso Castilla TFG-218 (5) (7)	Inmobiliario	Beneficiario	50.00	50.00
Fideicomiso Compostela (6) (7)	Inmobiliario	Beneficiario	50.00	50.00

(1) Fideicomiso Hotel Aeropuerto Guayaquil

Mediante escritura pública celebrada el 30 de diciembre del 2016, se realiza la cesión de derechos fiduciarios con condición resolutoria del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Guayaquil por parte de Avisan Cía. Ltda. a favor de SCARFYNG S.A. por un valor nominal de US\$85,016 y cuantía de US\$97,768 pagaderos en seis cuotas mensuales.

En caso de incumplimiento parcial o total del pago de los dividendos previstos, la cedente podrá pedir el cumplimiento del contrato, debiendo aplicarse el máximo interés moratorio permitido por la ley, o la resolución del contrato, debiendo aplicarse una indemnización equivalente al 15% del precio total de la presente cesión.

Mediante escritura pública celebrada el 20 de abril del 2018, se realiza la cesión de derechos fiduciarios bajo condición resolutoria del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Guayaquil por parte de Carlos Xavier Jácome López y María José Jácome a favor de Scarfyng S.A. por US\$50,000, ver Nota 10. DERECHOS FIDUCIARIOS.

(2) Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito

Mediante escritura pública celebrada el 30 de diciembre del 2016, se realiza la cesión de derechos fiduciarios con condición resolutoria del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito por parte de Avisan Cía. Ltda. a favor de SCARFYNG S.A. por un valor nominal y cuantía de US\$39,688 pagaderos desde junio del 2017 hasta mayo del 2018. Así mismo, se traspasa la adhesión al fideicomiso por aporte en dinero por US\$65,312.

En caso de incumplimiento parcial o total del pago de los dividendos previstos, la cedente podrá pedir el cumplimiento del contrato debiendo aplicarse el máximo interés moratorio permitido por la ley, o la resolución del contrato debiendo aplicarse una indemnización equivalente al 15% del precio total de la presente cesión.

(3) Fideicomiso Mallorca TFG-428

Mediante escritura pública celebrada el 10 de diciembre del 2014, la compañía Pucovi S.A. Puentes Constructora Vial cede y transfiere a título oneroso todos y cada uno de los derechos que representa en calidad de beneficiario del Fideicomiso Mallorca TFG-428, a favor de la Compañía.

Mediante escritura pública celebrada el 31 de octubre del 2014, se realiza la constitución del Fideicomiso Mercantil irrevocable de administración de flujos denominado Fideicomiso Garantía Emisión de Obligaciones Construdipro, entre Construdipro S.A. y SCARFYNG S.A. (Constituyente garante), cuyo objeto es que la cartera que integra el patrimonio autónomo, así como todos sus accesorios, acciones y derechos, y cuyas acreencias pendientes de cobro deberán servir como medio de garantía al pago íntegro y oportuno de las obligaciones emitidas y adquiridas por los obligacionistas en virtud del proceso de emisión.

Mediante escritura pública celebrada el 3 de marzo del 2015, la Compañía cede y transfiere todos los derechos que representa en calidad del beneficiario del Fideicomiso Mallorca TFG-428 a favor del Fideicomiso Garantía Emisión de Obligaciones Construdipro.

Mediante escritura pública celebrada el 6 de diciembre del 2017, se realiza la aceptación de cesión de derechos fiduciarios por parte del Fideicomiso Garantía Emisión de Obligaciones Construdipro a favor de SCARFYNG S.A., ver Nota 10. DERECHOS FIDUCIARIOS.

Mediante escritura pública de cesión de derechos fiduciarios celebrada el 21 de noviembre del 2018, la Compañía cede la totalidad de los derechos fiduciarios que mantiene en el Fideicomiso Mallorca TFG-428 en calidad de beneficiaria a favor de Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. por US\$1,972,582, ver Notas 9. INVERSIONES EN ACCIONES y 10. DERECHOS FIDUCIARIOS.

(4) Fideicomiso Bosques de los Ceibos

Mediante escritura pública celebrada el 19 de noviembre del 2014, se realiza una cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bosques de los Ceibos que otorga la compañía Pasdarcar S.A. a favor de SCARFYNG S.A.

Mediante escritura pública celebrada el 15 de marzo del 2017, se llevó a cabo el convenio de adhesión por aportes en dinero entre SCARFYNG S.A. y el Fideicomiso Bosques de los Ceibos con el objeto de incrementar el patrimonio autónomo del fideicomiso por US\$41,667. Al 31 de diciembre del 2018, no se han efectuado aportes.

(5) Fideicomiso Castilla TFG-218

Con fecha 3 de marzo del 2015, SCARFYNG S.A. cede y transfiere todos los derechos que representa en calidad del beneficiario del Fideicomiso Castilla TFG-218 a favor del Fideicomiso Garantía Emisión de Obligaciones Construdipro.

Con fecha 7 de junio del 2017, se celebra la cesión de derechos fiduciarios que realiza Stock & Found Managers Overseas S.A. a favor de True Management S.A. y SCARFYNG S.A., quedando como beneficiarios: True Management con el 50%, SCARFYNG S.A. con 16.67% y Fideicomiso Garantía de Emisión de Obligaciones Construdipro S.A. con 33.33%. En el 2018 se registró la cesión por US\$87,777, con cargo a la cuenta por cobrar del Sr. Fernando March.

Con fecha 1 de diciembre del 2017, se celebra la cesión de derechos fiduciarios que realiza el Fideicomiso Garantía de Emisión de Obligaciones Construdipro S.A. a favor de SCARFYNG S.A. quedando como beneficiarios actuales: True Management con el 50% y SCARFYNG S.A. con el 50%, ver Nota 10. DERECHOS FIDUCIARIOS.

(6) Fideicomiso Compostela

Con fecha 10 de diciembre del 2014, los cónyuges Raúl Alfredo Bejarano Icaza y Anafth del Carmen Jijón Elizalde cedieron sus derechos fiduciarios mantenidos en el Fideicomiso Compostela a favor de SCARFYNG S.A.

Con fecha 17 de marzo del 2015, SCARFYNG S.A. cede y transfiere todos los derechos que representa en calidad del beneficiario del Fideicomiso Compostela a favor del Fideicomiso Garantía Emisión de Obligaciones Construdipro.

Con fecha 23 de febrero del 2017, la Compañía Stock & Fund Managers Overseas S.A. cede y transfiere a título oneroso el 50% de los derechos que como beneficiario mantiene en el Fideicomiso Compostela a favor de SCARFYNG S.A. Las partes declaran que los términos económicos de la presente cesión serán tratados en cuerda separada. En el 2018 se registró la cesión por US\$75,883, con cargo a la cuenta por cobrar del Sr. Fernando March.

Con fecha 16 de agosto del 2017, el Fideicomiso Garantía emisión de Obligaciones Construdipro realizó la restitución de los derechos fiduciarios mantenidos en el Fideicomiso Compostela a favor de SCARFYNG S.A., ver Nota 10. DERECHOS FIDUCIARIOS.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía realizó la venta de los derechos fiduciarios mantenidos en el Fideicomiso Compostela por US\$103,887, ver Notas 9. INVERSIONES EN ACCIONES y 10. DERECHOS FIDUCIARIOS.

(7) Fideicomiso Mercantil Aerocity I

Mediante escritura pública celebrada el 21 de diciembre del 2015, se realiza la cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Aerocity I, que otorgó Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. a favor de SCARFYNG S.A.

Mediante escritura pública celebrada el 28 de diciembre del 2017, se realiza la Cesión de derechos fiduciarios y sustitución de obligaciones que otorgó Skycity S.A. a favor de Lugovesa S.A. y SCARFYNG S.A.

Al 31 de diciembre del 2017, una vez que se ha cumplido con el objeto del Fideicomiso Mercantil Aerocity I, la fiduciaria procedió a la transferencia de las unidades inmobiliarias por concepto de aporte y por distribución de beneficios, ver Notas 10. DERECHOS FIDUCIARIOS y 11. OTROS ACTIVOS.

16. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADO FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, fueron reestructurados debido al reverso de la venta de derechos fiduciarios por US\$3,314,042.

Efectos sobre las cifras al 31 de diciembre del 2017:

Activo corriente

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	974,664
Reverso	(600,000)
Saldo final, reestructurado	<u>374,664</u>

Activo no corriente

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	2,908,066
Reverso	(2,714,042)
Saldo final, reestructurado	<u>194,024</u>

Derechos fiduciarios

Saldo previamente reportado	513,994
Reverso	3,314,042
Saldo final, reestructurado	<u>3,828,036</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Cesión de acreencias

Con fecha 19 de febrero del 2019, mediante cesión de acreencias, la compañía Volafomac Sociedad Anónima, transfiere los valores adeudados por Scarfyng S.A. a favor del Sr. Luis Valero Brando.

Convenio de dación en pago y cesión de derechos

Con fecha 19 de febrero del 2019 se celebra Convenio de Dación en pago y Cesión de derechos con el Sr. Luis Valero, con la finalidad de:

- a) Solucionar parte de la obligación que la Compañía mantiene con el Sr. Luis Valero, por lo que la Compañía cede y transfiere todos los derechos que posee por el crédito que a su favor mantiene con Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. por US\$2,000,000, concediéndole el derecho al Sr. Luis Valero de presentarse ante Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. y solicitar el cobro de la referida acreencia.
- b) Entregar 2,185,000 acciones que la Compañía mantiene dentro del capital social de Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. al Sr. Luis Valero por un valor de US\$2,359,800, para que estas sean tomadas como parte de pago de la deuda con el Sr. Luis Valero.