

COMPAÑÍA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PERIODO FISCAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
Expresado en dólares de E.U. de N. A.

1.- CONSTITUCION

La compañía INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S.A. fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante escritura pública el día 19 de septiembre de 2000 bajo la condición de Sociedad Anónima Su aprobación por la Superintendencia de Compañías se aprobó con el resolución número 00.Q.UJ 2807 de fecha 5 de octubre de 2000, de igual manera se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 20 de noviembre de 2000 con el numero 3535 tomo 131.

El capital inicial de la Compañía fue de USD 800.00, dividido en veinte 20 acciones ordinarias nominativas de cuarenta 40 dólares cada una íntegramente suscritas.

Con fecha 5 de mayo de 2011 ante el doctor Alfonso Freire Zapata, Notario Décimo Cuarto del Cantón Quito y por aprobación de la Junta General Universal y extraordinaria de accionistas del 6 de abril de 2011 se decide el aumento de Capital de USD 800.00 a 50.000.00 el cambio del valor de las acciones a USD 10.00 y la reforma de los estatutos de la Compañía en los términos del acta correspondiente.

La Superintendencia de Compañías aprueba el aumento de capital y reforma del estatuto social en los términos de la escritura pública el 3 de junio de 2011

El plazo de duración de la Compañía es de cincuenta años,

"La Compañía tendrá por objeto la compraventa, administración y comercialización de toda clase de inmuebles para la venta o arrendamiento de los mismos. Para cumplir con el objeto social la Compañía podrá realizar toda clase de operaciones, actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas. Podrá además realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, importaciones y exportaciones de mercaderías en general."

La Junta General de Socios es el organismo de gobierno de la Compañía, su Administración está presidida por el Presidente y el Gerente General y la representación legal, judicial y extrajudicial lo está en la persona del Gerente General.

Tanto el Gerente General como el Presidente son nombrados por la Junta General de accionistas por el periodo de dos años, siendo su reelección indefinida potestad de la misma.

2.- ENFOQUE ECONOMICO

La situación económica de Ecuador de finales de los años 90s justificó al Gobierno para decretar en enero de 2000 "La dolarización" como política monetaria de solución, mediante la cual el Ecuador adoptó como moneda funcional el dólar de Estados Unidos de Norte América; la misma se mantiene con algunos parámetros: la tasa de interés activa se mantiene en niveles altos; la tasa de inflación que en el año 2000 fue del 94%, luego de descender hasta el 2% en el año 2004; en el año 2018 se ubica en niveles negativos, la balanza comercial presenta saldo negativo, la caída del precio de petróleo; entre otros eventos influyeron en la actividad productiva del país y pudieron afectar en los resultados revelados en los Estados Financieros de la Compañía.

Hasta la fecha de emisión del presente informe, se mantiene paralizadas las negociaciones sobre los aranceles que se aplicarán (hasta la liberación futura) a los productos de intercambio con Estados Unidos de Norte América lo que constituye el Tratado de Libre Comercio decretado por el Congreso de Estados Unidos en el año 1993.

Igualmente, hasta esta misma fecha Ecuador mantiene no renovado el (ATPDA) Tratado de Preferencias Arancelarias Andinas

COMPAÑÍA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PERIODO FISCAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
Expresado en dólares de E.U. de N. A.

3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
BASES DE PRESENTACION

Los estados financieros: Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, Estado de resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio Neto, y el Estado de Flujos de Efectivo de 1 de enero y 31 de diciembre de 2018; han sido preparados según las Normas Internacionales de Información Financiera, en base a los registros contables de la Compañía.

En Ecuador a partir del año 2009 rigen las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". En el caso de la Compañía INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A., rigen a partir del año 2011 (Periodo de transición) en atención a lo cual la Compañía "...procedió el año 2011 a presentar a la Superintendencia de Compañías el Plan de Implementación de las Normas NIIF. El mismo que contenía el Diagnóstico Conceptual, Evaluación del Impacto, Planificación de Conversión e Impactos de Desarrollo"

Principios de Contabilidad ..

Política laboral:

La compañía no mantiene ninguna estructura laboral.

ACTIVOS Y PASIVOS SOBRE IMPUESTO CORRIENTES

Impuestos Fiscales:

Impuesto a la Renta de la Compañía:

El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre la base imponible ó utilidad gravable a la tasa actualizada del 25% dejando sin validez la tasa reducida del 22% que se mantuvo vigente hasta el año 2017, valor determinado sobre el cual se deducen los elementos existentes que lo afectan como:

Anticipo de impuesto a la renta.

Impuesto a la salida de divisas

Agente de Retención en la fuente.

La compañía actúa como agente de retención de impuesto a la renta

Impuesto al valor agregado

Del impuesto causado cobrado sobre los servicios de arrendamiento se deducen el valor agregado causado pagado por los pagos efectuados en la compra de bienes y servicios.

INGRESOS, COSTOS Y GASTOS:

Los ingresos se generan por la prestación de servicios de arrendamiento.

Los gastos se efectúan para conservar y mantener la renta y se contabilizan sobre la base de lo devengado amparándose, además, en los soportes que la Ley de Régimen Tributario Interno y otras afines así lo disponen.

La compañía no registra un estudio actuarial en razón de no mantener ninguna carga laboral.

PROPIEDAD.-

Durante el año 2018 la compañía adquirió un lote de terreno y que al cierre del año fiscal se mantiene en su condición original por el valor que fue adquirido con recursos financieros propios de la Compañía

PROPIEDAD DE INVERSION NIC 16 NIC 40

Activos destinados exclusivamente para la prestación de servicios de arrendamiento comercial por lo cual se califican como propiedades de inversión según las Normas pertinentes y de los

COMPAÑÍA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PERIODO FISCAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
Expresado en dólares de E.U. de N. A.

cuales se generan los ingresos operacionales de la compañía, la vida útil de las propiedades de inversión es de veinte años. La política monetaria, debe ser garantizada mediante la evaluación de un monto razonable para la adquisición de activos sea en grupo o conjunto observando su utilización e importancia.

Durante el año 2018 la Compañía realiza inversiones nuevas (construcciones) destinados a expansión de su espacio físico para la prestación de servicios de arrendamiento.

Se reconoce como momento inicial al costo de construcción menos descuentos más otros costos de diferente naturaleza aplicados a los activos que sean necesarios para estos puedan ser considerados útiles para la generación de ingresos.

Los componentes de Propiedad, posterior al reconocimiento inicial, se registran al costo menos depreciación acumulada y el importe por deterioro de valor en caso de la ocurrencia.

Los gastos corrientes por reparaciones, mantenimiento, etc. se imputan a resultados del mismo periodo. Cuando un elemento significativo necesitara ser reemplazado, debe ser dado de baja tomando en cuenta sus efectos en resultados y el reemplazado se reconoce como nuevo activo.

Los elementos de Propiedad se deprecian de acuerdo al método de línea recta en relación con los años de vida útil y el porcentaje que lo determina, estos no son definitivos, son una guía de un promedio normal y razonable de su utilización, por lo expuesto pueden ser revisados al final de cada periodo del cual se informa y cualquier cambio en el método señalado debe reconocerse como estimación contable.

Método de Depreciación de vida útil y valor residual

Vidas útiles de los grupos significativos de Propiedad planta y Equipo:

Activos Fijos:	Vida Util (años)	
Inmuebles	20	5 %

Cumplimiento de Obligaciones Tributarias.-

De conformidad con las obligaciones legales vigentes La Compañía "INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A." ha presentado sus obligaciones tributarias sobre las cuales se emitirá el informe correspondiente.

Informe sobre la prevención de lavado de activos.- se adjunta al presente informe.

EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la preparación de los estados financieros presentados por la Administración, no se produjeron eventos significativos, que, en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto negativo sobre dichos estados financieros.

Abreviaturas:

USD : Dólares de Estados Unidos de Norte América.
NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.
NIAS: Normas Internacionales de Auditoría.
NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

COMPañIA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 - 2017

Expresado en dolares de E.U. de N.A.

ACTIVO	4.353.686,42
---------------	---------------------

ACTIVO CORRIENTE	234.101
-------------------------	----------------

4.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	40.160
--	---------------

El rubro se detalla en las siguientes cuentas:
Valores de inmediata disponibilidad

BANCOS LOCALES	40.159,71
BANCO PICHINCHA CTA. CTE. 30844004004	40.159,71

5.- ACTIVOS FINANCIEROS	115.020
--------------------------------	----------------

Cuentas por cobrar	
MARTIN CERERE	114.720,00
CUENTAS POR LIQUIDAR	300,00

6.- IMPUESTOS CORRIENTES	75.171,67
---------------------------------	------------------

IVA POR COMPRAS LOCALES DE SERVICIOS	18.566,98
---	------------------

El valor revelado es razonable toda vez que la compañia en su conciliacion del IVA refleja inicialmente valor a pagar por sus ingresos, el mismo que depurado con el IVA en compras más credito tributario y más retenciones, determina esta diferencia a favor.

CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FUENTE	56.604,69
CREDITO TRIBUTARIO AÑO 2017	18.204,69
CREDITO TRIBUTARIO AÑO 2018	38.400,00

PAGOS ANTICIPADOS	3.750
--------------------------	--------------

Pagos anticipados	3.750,00
-------------------	----------

ACTIVO NO CORRIENTE

7.- PROPIEDAD	4.119.585,04	3.723.198
----------------------	---------------------	------------------

	AÑO 2018		AÑO 2017		
	Valor Historico	Depreciacion Ac	Valor Historico	Depreciacion Ac	
NO DEPRECIABLE	290.000,00	-	-		290.000
TERRENO	290.000,00		-		
INCREMENTODE PRIPIEDAD	290.000,00				

COMPañIA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 - 2017

Expresado en dolares de E.U. de N.A.

NO DEPRECIABLES	V/H + REV.	Depre. Acum.	V/H + REV.	Depre. Acum.	Saldo
TERRENO			1.471.233,03	-	1.471.233,03
V. HISTORICO	119.496,48			-	-
V. RAZONABLE	1.351.736,55				
	1.471.233,03				

	AÑO 2018		AÑO 2017		
DEPRECIABLES	V/H + REV.	Depre. Acum.	V/H + REV.	Depre. Acum.	Saldo
EDIFICIO			2.577.006,00	325.040,93	2.251.965,07
V. HISTORICO	168.699,14	325.040,93	2.577.006,00	325.040,93	2.251.965,07
V. RAZONABLE	2.514.693,80	-			
	2.683.392,94	325.040,93	2.577.006,00	325.040,93	-

INCREMENTO EN PROF	290.000,00	(1)		
INCREMENTO EN PROPIEDAD DE INVERSION			106.386,94	(2)
INCREMENTO DE DEPRECIACIÓN EN PROPIEDAD DE INV			-	

(1) El 8 de noviembre de 2018 la compañía efectua la compra de inmuebles a Maria Cueva Silva, escritura pública No 2018-17-01-006-P07531 otorgada por la Notaria Sexta del D.M. Tamara Garces A.

(2) Durante el año 2018 la compañía efectua nuevas inversiones (construcciones) con la finalidad de mantener las instalaciones físicas (Edificios) destinados al servicio de arrendamiento mercantil, y registran como incremento de los activos

PASIVOS

(1.874)

El rubro se detalla en las siguientes cuentas:

CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES	-	1.873,87
--	---	----------

Se distribuye en las siguientes cuentas

8.- LOCALES.- EMPRESA ELECTRICA QUITO 7,62

9.- OBLIGACIONES CON EL ESTADO 1.866,25

RETENCION IMPUESTO A LA RENTA 10% HONORARIOS	800,00
RETENCION IVA 100% SERVICIOS PROFESIONALES	1.066,25
	7.200,00

PATRIMONIO	(4.351.813)
------------	-------------

COMPAÑIA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 - 2017

Expresado en dolares de E.U. de N.A.

10.- CAPITAL SOCIAL - 50.000,00 - 50.000,00

El capital social de la Compañía se aumentó a USD 50,000, distribuido en 5,000 acciones de USD 10,00 por acción.- con fecha 5 de mayo de 2011.

Durante el año 2016, mediante decisión voluntaria de cada uno de los accionistas fundadores de la Compañía efectúan la cesión de acciones a favor de sus familiares, en consecuencia, la estructura del capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 se mantiene con los accionistas y sus valores de integración social del año 2016, según el registro de accionistas efectuado ante la Superintendencia de Compañías.

NOMBRES	No DE ACCIONES	VIACCION	CAPITAL	%
FREIRE REGINA	300	10	3.000,00	6
JARAMILLO FREIRE ANDRE	350	10	3.500,00	7
JARAMILLO FREIRE MARIO	350	10	3.500,00	7
STEIN LINCK ROSELI	200	10	2.000,00	4
GARCES STEIN CLARICE	200	10	2.000,00	4
GARCES STEIN LEANDRO	200	10	2.000,00	4
GARCES STEIN MABEL	200	10	2.000,00	4
GARCES STEIN VINICIO	200	10	2.000,00	4
NEUSA LABOURY	333	10	3.330,00	6,66
SOSA LABOURY OSCAR	334	10	3.340,00	6,68
SOSA LABOURY FERNANDO	333	10	3.330,00	6,66
NELITA DE FARIA	250	10	2.500,00	5
AULESTIA ANA CAROLINA	250	10	2.500,00	5
AULESTIA JORGE HUMBERTO	250	10	2.500,00	5
AULESTIA MARITZA GEORGINA	250	10	2.500,00	5
TOBAR BAYARDO	250	10	2.500,00	5
TOBAR RICHTER MARCELO	250	10	2.500,00	5
TOBAR RICHTER MARIO	250	10	2.500,00	5
TOBAR RICHTER DANIEL	250	10	2.500,00	5
TOTAL	5000	10	50.000,00	100

11.- RESERVA LEGAL - 25.000,00 - 25.000,00

Reserva patrimonial que se constituye por la participación de las utilidades de la compañía en mínimo 10% de las utilidades del ejercicio hasta alcanzar el 50% del capital social y destinada exclusivamente a solventar las pérdidas en consecuencia no puede destinarse a otra circunstancia financiera diferente que la compañía pueda atravesar.

Año 2017 se ajusta la Reserva Legal al 50% del Capital Social

12.- RESULTADO ACUMULADOS NIIF	(3.680.000)	(3.680.000)
RESULTADOS ACUMULADOS NIIF 2013	(1.840.000)	
RESULTADOS ACUMULADOS NIIF 2014	(1.840.000)	

COMPañIA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 - 2017

Expresado en dolares de E.U. de N.A.

13.-	UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	392.584,88	-	180.576,60
	Utilidas netas no distruidas de ejercicios anteriores				
	Utilidas netas no distruidas a dic. De 2016	-	180.000,00		
-	Utilidades no distribuidas de 2017	-	212.584,88		
	Utilidades no repatidas- ejercicios anteriores	-	392.584,88		
	Saldo de utilidades, despues de pago de impuesto a la renta y distribución de dividendos, no repartidas propiedad de los accionistas				
14.-	UTILIDAD DEL AÑO 2018/ UTILIDAD 2017	-	204.227,66	-	271.968,98
	RESULTADOS OPERACIONALES DE LA ACTIVIDAD				
