

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 legalizó mediante Resolución número 00.Q.IJ 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 número 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 la República del Ecuador de finales de los años 90s justificó a su 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 2019 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

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

Los estados financieros: Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019, 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 2019; han sido preparados según las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad y Principios de Contabilidad generalmente aceptados según lo que se revela en los registros y más respaldos contables y legales 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 en Relación de Dependencia, las personas que colaboran con la Compañía (caso del Contador) trabajan bajo prestación de servicios mediante la emisión de factura por la contraprestación de sus servicios

ACTIVOS Y PASIVOS SOBRE IMPUESTO CORRIENTES

Impuestos Fiscales:

Activos por Impuestos Corrientes

Retenciones de IVA que le han sido efectuadas
IVA retenido en las transacciones efectuadas por la Compañía

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

Crédito tributario por retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta
Saldo a favor de la Compañía posterior a la conciliación Tributaria, y correspondientes a años anteriores y al año corriente, los cuales pueden ser sujetos de reclamo para devolución o de aplicación como deducción en el impuesto a la renta causado en los tres años posteriores.

Pasivos por Impuestos Corrientes

Impuesto a la Renta de la Compañía:

El pasivo por impuesto a la renta de la compañía se determina sobre la base imponible ó utilidad gravable generada durante el año 2018-2019 a la tasa actualizada del 25% dejando sin validez la tasa reducida del 22% que se mantuvo vigente hasta el año 2017, el valor de impuesto causado se ve afectado legalmente con la deducción de los siguientes elementos de activos por impuestos si los hubieran y que afectarían la determinación del valor del impuesto a la renta produciendo un activo o pasivo por este impuesto.

Anticipo de impuesto a la renta.

Impuesto a la salida de divisas

Crédito Tributario de años anteriores

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.

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS.-

La Compañía no revela en sus Estados Financieros estas cuentas y valores, debido a que, no se efectuaron transacciones que generen estos impuestos.

INGRESOS, COSTOS Y GASTOS:

Los ingresos se generan por la prestación de servicios de arrendamiento de sus Activos Fijos al único cliente y relacionado Martím Cerere.

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 en relación de dependencia.

PROPIEDAD.-

Durante el año 2018 la compañía adquirió un lote de terreno y que al cierre del año fiscal se mantiene en su condición física original por el valor original 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 cuales se generan los ingresos operacionales de la compañía Inmobiliaria Alquimia Inalqui S. A., 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 y los registra como Instalaciones en sus Estados Financieros.

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 ocurrencia.

Los gastos corrientes por reparaciones, mantenimiento, etc. se imputan a resultados del mismo periodo. Cuando un elemento significativo necesitaría 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." presentó sus obligaciones tributarias sobre las cuales se emitirá el informe correspondiente.

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

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

EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2019 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

COMPañA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
 PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 - 2018
 Expresado en dolares de E.U. de N.A.

| | | | |
|-----|---|------------|------------|
| 4.- | EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO | 40,159.71 | 162,862 |
| | El rubro se detalla en las siguientes cuentas: Valores de inmediata disponibilidad, registra en esta cuenta todas la transacciones financieras y comerciales propias de la Compañía Los valores de Libros como los de conciliacion bancaria y Estados de Cuentas bancarias, son razonables en sus movimientos y saldos. La Compañía no registra cuentas de Caja, en razón de que sus transacciones son limitadas según manifiesta la administración de la Compañía. | | |
| | BANCOS LOCALES | | |
| | BANCO PICHINCHA CTA. CTE. 30844004004 | 40,159.71 | 162,862.37 |
| 5.- | ACTIVOS FINANCIEROS | 115,020 | |
| | Cuentas por cobrar La Compañía Inmobiliaria Alquimia Inalqui S. A. mantiene como único Cliente a la Compañía Servicios Educativos Martín Cerere S. A. que a su vez es una Compañía relacionada debido a la participación de los mismos accionistas en las dos compañías. La compañía Alquimia Inalqui arrienda sus activos de inversión a la Compañía Martín Cerere, de allí surge la cuenta por cobrar, cuenta que tiene una duración de corto plazo. En el año 2019 no se revela esta cuenta | | |
| | MARTIN CERERE | 114,720.00 | |
| | CUENTAS POR LIQUIDAR | 300.00 | |
| 6.- | IMPUESTOS CORRIENTES | 75,171.67 | 86,016.61 |
| | RETENCIONES DE IVA QUE LE HAN SIDO EFECTUAD | 18,566.98 | 41,268.84 |
| | El valor revelado es razonable toda vez que la compañía en su conciliación del IVA mensualmente respalda con su facturación así como con sus declaraciones de IVA correspondientes y sus registros contables. | | |
| | CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FU | 56,604.69 | 44,747.77 |
| | CREDITO TRIBUTARIO AÑO 2017 | 18,204.69 | |
| | CREDITO TRIBUTARIO AÑO 2018 | 38,400.00 | 5,547.77 |
| | CREDITO TRIBUTARIO AÑO 2019 | | 39,200.00 |
| | El valor revelado es razonable toda vez que la compañía en su conciliación del IVA refleja inicialmente un valor a pagar por sus ingresos, este valor es conciliado con el valor del IVA en compras más crédito tributario y más retenciones, procedimiento que determina las diferencias como crédito tributario al final de año . | | |

COMPañA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
 PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 - 2018
 Expresado en dolares de E.U. de N.A.

| | |
|-------------------|----------|
| PAGOS ANTICIPADOS | 3,750 |
| Pagos anticipados | 3,750.00 |

Valor efectuados para futuros transacciones propias de la Compañía.
 La Compañía no revela esta cuenta en el año 2019

| | | |
|---------------|-------------|-----------|
| 7.- PROPIEDAD | 4119.585.04 | 4,179,865 |
|---------------|-------------|-----------|

| | AÑO 2018 | | AÑO 2019 | | saldo 2019 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| | Valor Historico | Depreciación Ac | Valor Historico | Depreciación Ac | |
| NO DEPRECIABLE | 290,000.00 | - | 290,000.00 | | 290,000 |
| TERRENO (1) | 290,000.00 | | 290,000.00 | | 290,000 |
| INCREMENTO DE PROPIEDAD | | | | | - |

| NO DEPRECIABLES | V/H + REV. | Depre. Acum. | V/H + REV. | Depre. Acum. | Saldo |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| TERRENO | 1,471,683.03 | | 1,471,233.03 | - | 1,471,233.03 |
| V. HISTORICO | 119,946.48 | | 119,496.48 | - | 119,496.48 |
| V. RAZONABLE | 1,351,736.55 | | 1,351,736.55 | - | 1,351,736.55 |

| DEPRECIABLES | AÑO 2018 | | AÑO 2019 | | Saldo |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | V/H + REV. | Depre. Acum. | V/H + REV. | Depre. Acum. | |
| INSTALACIONES (2) | | | 60,279.80 | - | 60,279.80 |
| EDIFICIO | | | | | - |
| V. HISTORICO | 168,699.14 | 325,040.93 | 168,699.14 | 325,040.93 | (156,341.79) |
| V. RAZONABLE | 2,514,693.80 | - | 2,514,693.80 | - | 2,514,693.80 |
| | 2,683,392.94 | 325,040.93 | 2,743,672.74 | 325,040.93 | 2,418,631.81 |

| | |
|--|-------------|
| INCREMENTO EN PROPIEDAD (1) | - |
| INCREMENTO EN PROPIEDAD DE INVERSIÓN INSTALACIONES (2) | (60,279.80) |
| INCREMENTO DE DEPRECIACIÓN EN PROPIEDAD DE INVERSIÓN | - |

(1) El 8 de noviembre de 2018 la compañía efectúa la compra de inmuebles a María Cueva Silva, Escritura Pública No 2018-17-01-006-P07531 otorgada por la Notaría Sexta del D.M. Tamara Garcés A., la compra de los inmuebles referidos se registra por USD 290.000.00, Durante el año 2019 los inmuebles comprados en el año 2018 no tienen ningún cambio, en consecuencia, se registran en su valor histórico

(2) Durante el año 2018 la compañía efectúa nuevas inversiones (construcciones) con la finalidad de mantener las instalaciones físicas (Edificios) destinados al servicio de arrendamiento mercantil, y se registran como incremento en los activos fijos que son destinados para arrendamiento a la Compañía Servicios Educativos Martín Cerere.

COMPAÑIA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
 PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 - 2018
 Expresado en dolares de E.U. de N.A.

| | | |
|--|----------|-------|
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDOR | 1,873.87 | 9,760 |
|--|----------|-------|

Se distribuye en las siguientes cuentas

| | | | |
|------|--|-------------|-------------|
| 8.- | PROVEEDORES LOCALES.- E. E.QUITO 2018 / Ahorro | 7.62 | 8,000.00 |
| 9.- | OBLIGACIONES CON EL ESTADO | 1,866.25 | 1,760.01 |
| | RETENCION IMPUESTO A LA RENTA | 800.00 | |
| | 10% HONORARIOS | | 800.02 |
| | RETENCION IVA | 1,066.25 | |
| | 100% SERVICIOS PROFESIONALES | | 959.99 |
| 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 2018-19 se mantiene con los accionistas y sus acciones de integración social del año 2016 según el registro de acciones y accionistas efectuado ante la Superintendencia de Compañías.

| NOMBRES | No DE ACCIONES | V/ACCION | CAPITAL | % |
|-----------------------|----------------|----------|-----------|------|
| FREIRE REGINA | 300 | 10 | 3,000.00 | 6 |
| JARAMILLO FREIRE ANDR | 350 | 10 | 3,500.00 | 7 |
| JARAMILLO FREIRE MARI | 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 FERNAN | 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 HUMBE | 250 | 10 | 2,500.00 | 5 |
| AULESTIA MARITZA GEOR | 250 | 10 | 2,500.00 | 5 |
| TOBAR BAYARDO | 250 | 10 | 2,500.00 | 5 |
| TOBAR RICHTER MARCEL | 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) |
|------|---------------|-------------|----------|

COMPAÑIA: INMOBILIARIA ALQUIMIA INALQUI S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
 PERIODO FISCAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 - 2018
 Expresado en dolares de E.U. de N.A.

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 transacción financiera ni comercial diferente que la compañía pueda realizar.

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

Al 31 de diciembre de 2019 la reserva Legal no sufre ningun cambio y se registra en su último valor histórico

| | | | |
|------|---|--------------|--------------|
| 12.- | RESULTADO ACUMULADOS NIIF | (3,680,000) | (3,680,000) |
| | RESULTADOS ACUMULUADOS NIIF 2013 | (1,840,000) | |
| | RESULTADOS ACUMULUADOS NIIF 2014 | (1,840,000) | |
| 13.- | UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES | - 392,584.88 | - 545,755.62 |
| | Utilidas netas no distruidas de ejercicios anteriores | | |
| | Utilidas netas no distruidas a dic. Año anterior | - 180,000.00 | 392,584.88 |
| - | Utilidades no distribuidas de 2017/ 2018 | - 212,584.88 | 153,170.74 |
| | Utilidades no repartidas- ejercicios anteriores | - 392,584.88 | 545,755.62 |
| | Saldo de utilidades, despues de pago de impuesto a la renta y distribución de dividendos, no repartidas propiedad de los accionistas | | |
| | Las Utilidades no distribuidas son el resultado de las utilidades operacionales menos el impuesto a la Renta, los dividendos efectuados en el año 2018, en el año 20019 no se reparten utilidades | | |
| | No se aplica la deducción de la participación a trabajadores debido a que en su estructura laboral no constan empleados asalariados | | |
| 14.- | UTILIDAD DEL AÑO 2018/ UTILIDAD AÑO 2019 | - 204,227.66 | - 118,228.19 |
| | RESULTADOS OPERACIONALES DE LA ACTIVIDAD | | |
| | De conformidad con el Estado de Resultado Integral la información revelada en El presenta el siguiente resumen: | | |
| | INGRESOS | | 490,136.26 |
| | Ventas netas por arrendamientos | | 490,000.00 |
| | Otras rentas diversas | | 136.26 |
| | EGRESOS | | 371,908.07 |
| | Gastos operacionales | | 291,721.38 |
| | Otros Gastos por Servicios | | 68,350 |
| | Gastos no deducibles | | 11,836 |
| | UTILIDAD OPERACIONAL | | 118,228.19 |