



Telf: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y

Dictamen sobre los estados financieros.

1. Hemos auditado el estado de situación financiera de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y, al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo-método directo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, no han sido auditados, las cifras presentadas a esas fechas, se incluyen únicamente para propósitos comparativos.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros.

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas; y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos quinto al octavo, condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias; pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Bases para calificar nuestra opinión.

5. Hasta la fecha de emisión de este informe, no obtuvimos respuesta a la solicitud de confirmación de saldos enviada a Mutualista Pichincha, lo cual nos impidió conocer la eventual existencia de préstamos, otros pasivos directos, garantías colaterales, pasivos contingentes y cualquier otro asunto que pudiera afectar de alguna manera a los estados financieros adjuntos.
6. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no tiene como política interna, el realizar provisiones ni aplicar costos de financiamiento a los instrumentos financieros generados entre Compañías relacionadas; en consecuencia no ha realizado el análisis de deterioro y determinación de intereses implícitos, de sus cuentas por pagar relacionadas por US\$414,084. A razón de esta circunstancia, no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.
7. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía sustenta el valor razonable de sus activos de inversión - (Terrenos e Inmuebles ubicados en la Av. América) con el avalúo catastral del Municipio Metropolitano de Quito. En razón de esta circunstancia no nos fue posible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos, si el mencionado avalúo estuviese sustentado por un perito evaluador calificado.
8. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía registró en su cuenta patrimonial de reservas por valuación US\$128,813; provenientes de los cambios en el valor razonable de sus propiedades de inversión. El mencionado registro contable fue realizado sin tomar en consideración lo establecido por NIC 40, párrafo 35 que establece: "...Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan...". El efecto de la mencionada situación, fue la subvaluación de ingresos y la sobrevaloración de la cuenta patrimonial reservas por valuación, por el valor antes indicado.

Opinión.

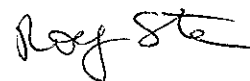
9. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieron haber sido determinados como necesarios, si no hubieran existido las limitaciones mencionadas en los párrafos del quinto al octavo, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y, al 31 de diciembre de 2013, los resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo método directo, por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores.

10. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, se emite por separado.



Mayo 27, 2014
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Rolf Stern - Socio

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

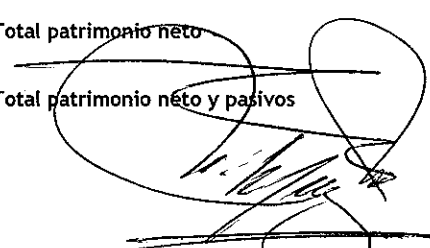
**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

CONTENIDO:

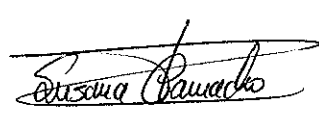
**Estados de Situación Financiera Clasificado.
Estados de Resultados Integrales por Función.
Estados de Cambios en el Patrimonio.
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo.
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.**

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (No auditados)
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	(5)	84,239	18,950
Otras cuentas por cobrar	(6)	13,331	122
Inventarios	(7)	574,508	525,363
Servicios y otros pagos anticipados	(8)	47,249	39,511
Activos por impuestos corrientes	(9)	35,559	49,078
Total activos corrientes		754,886	633,024
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipo	(10)	65,273	98,323
Propiedades de inversión	(11)	601,744	487,689
Otros activos no corrientes	(12)	94,000	94,000
Total activos no corrientes		761,017	680,012
Total activos		1,515,903	1,313,036
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	(17)	14,310	14,310
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(13)	310,457	304,139
Otras obligaciones corrientes	(14)	2,225	2,249
Anticipos de clientes	(15)	17,000	17,000
Otros pasivos corrientes	(16)	256,084	261,419
Total pasivos corrientes		600,076	599,117
Pasivo no corriente:			
Obligaciones con instituciones financieras	(17)	65,016	65,016
Pasivo diferido		69,230	67,894
Total pasivo no corriente		134,246	132,910
Total pasivos		734,322	732,027
Patrimonio neto:			
Capital	(20)	440,000	440,000
Reserva legal	(21)	107	107
Reserva por valuación	(22)	128,813	-
Resultados acumulados	(23)	212,661	140,902
Total patrimonio neto		781,581	581,009
Total patrimonio neto y pasivos		1,515,903	1,313,036



Madirt Cía. Ltda.
Representante legal

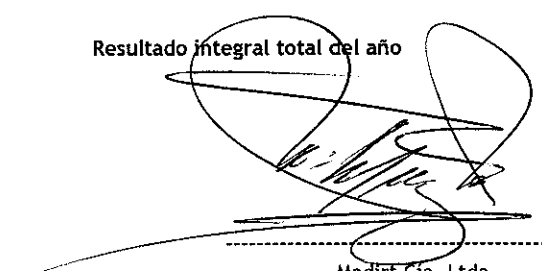


Susana Camacho
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (No auditados)
Ingresos de actividades ordinarias	(25)	197,630	180,247
Ganancia bruta		197,630	180,247
Otros ingresos	(26)	-	2,348
Gastos:			
Gasto de administración	(27)	102,447	136,421
Gastos financieros	(28)	4	3,015
		102,451	139,436
Ganancia del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		95,179	43,159
Participación a trabajadores		-	-
Ganancia del ejercicio antes de impuesto a las ganancias		95,179	43,159
Gasto por impuesto a las ganancias			
Impuesto a las ganancias corriente		22,084	23,064
Efecto impuesto diferido		1,336	(5,107)
		23,420	17,957
Ganancia neta del ejercicio de operaciones continuas		71,759	25,202
Otro resultado integral			
Componentes del otro resultado integral		-	-
Resultado integral total del año		71,759	25,202

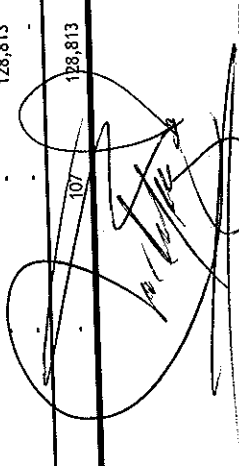

Madiri Cia. Ltda.
Representante Legal


Susana Camacho
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresados en dólares)

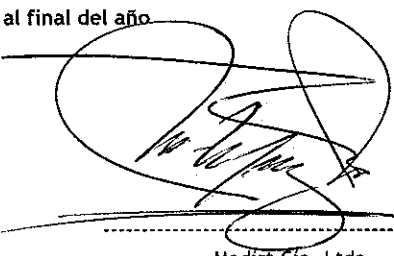
	Resultados acumulados							Total patrimonio neto
	Aportes de accionistas para futura capitalización	Reserva legal	Reserva por valuación	Subtotal	Ganancia acumulada	Provenientes de la Adopción a las NIIF	Resultado integral total del año	
Capital								
440,000	-	107	-	107	44,539	71,161	-	115,700
	-	-	-	-	-	-	25,202	25,202
440,000	-	107	-	107	44,539	71,161	25,202	140,902
	-	-	128,813	128,813	25,202	-	(25,202)	-
	-	-	-	-	-	-	71,759	71,759
440,000	-	107	128,813	128,920	69,741	71,161	71,759	212,661
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-			


 Madiet Cia. Ltda.
 Representante legal

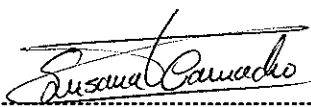

 Susana Camacho
 Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (No auditados)
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	174,318	180,759
Efectivo pagado a proveedores y otros	(95,551)	(157,102)
Impuesto a las ganancias pagado	-	(14,479)
Otros (egresos) ingresos, netos	-	2,348
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	78,767	11,526
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido en obligaciones con instituciones financieras corrientes	(13,478)	1,560
Efectivo (pagado) en obligaciones con instituciones financieras corrientes	-	(14,311)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(13,478)	(12,751)
Aumento (Disminución) aumento neto de efectivo	65,289	(1,225)
Efectivo al inicio del año	18,950	20,175
Efectivo al final del año	84,239	18,950



Madirt Cía. Ltda.
Representante legal



Susana Camacho
Contadora General