

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Al 31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Índice a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera Separados

Estado de Resultados Integral Separados

Estado de Cambios en el Patrimonio Separados

Estado de Flujos de Efectivo Separados

Notas a los Estados Financieros Separados



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Administración y Junta de Accionistas de:
SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estado de resultado integral separado, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separado por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y S. A.**, al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CINC).

Fundamentos de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros Separados" de nuestro informe. Somos independientes del **Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y S. A.**, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión y tal como se menciona más ampliamente en la nota 13 a los estados financieros, informamos que la Compañía mantiene registrado Aportes para Futuras Capitalizaciones en su patrimonio por US\$569,958, los cuales hasta la fecha de emisión de este informe no han sido capitalizados.

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC), así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero a la Junta de Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los Estados Financieros Separados

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca que estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del **Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y S. A.**
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la compañía es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la compañía, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del **Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y S. A.**, para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de **Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y S. A.** respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

- Indicamos que los estados financieros separados adjuntos han sido preparados para cumplir con requisitos legales vigentes en el Ecuador e informar sobre la situación financiera separada de la Compañía, en base a las políticas contables descritas en la nota 2, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, para su adecuada interpretación estos estados financieros separados deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de la **Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y S. A.**, los que son requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera.
- La preparación de los estados financieros separados mencionados en el primer párrafo, sirven para información y uso por parte de los Accionistas y Gerencia General; por ésta razón, los estados financieros separados no deben ser usados para otros propósitos, ni ser distribuidos a terceras personas.
- Tal como se explica más ampliamente en la nota 18 a los estados financieros adjuntos y debido a la importancia de los hechos ocurridos en el primer trimestre del año 2020, informamos que las medidas económicas tomadas por el Gobierno Ecuatoriano por efectos del COVID-19; así como las diferentes condiciones económicas adversas a nivel mundial y la disminución del precio del petróleo, hacen prever que se tendrá una afectación en las operaciones de la Compañía durante el año antes indicado.

Informe Sobre Otros Requisitos Legales y Reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción y el informe de Control Interno por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.


SC-RNAE No. 643
Quito - Ecuador

15 de junio del 2020


Felipe Sánchez M.
Representante Legal

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

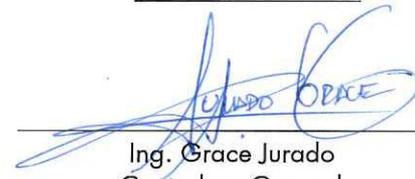
Estado de Situación Financiera Separados

Al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Activo corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	170,138	37,154
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	10,514	6,751
Cuentas por cobrar a corto plazo partes relacionadas	5	202,073	55,373
Otros créditos fiscales	8	81,037	113,702
Total activos corrientes		463,762	212,980
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	9,000	4,021
Cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	5	62,047	15,184
Inversiones en acciones	9	984,431	1,002,584
Vehículos	10	189,575	165,600
Propiedades de inversión	11	2,275,249	2,118,507
Total activos no corrientes		3,520,302	3,305,896
Total activos		3,984,064	3,518,876
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	73,763	104,596
Cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	5	490,950	210,034
Otras deudas fiscales	8	373	1,935
Total pasivos corrientes		565,086	316,565
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	5	1,386,401	1,790,976
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo	12	21,694	15,632
Total pasivos no corrientes		1,408,095	1,806,608
Total pasivos		1,973,181	2,123,173
Patrimonio			
Capital	13	440,000	440,000
Reserva Legal		12,482	12,482
Aportes futuros aumentos de capital		569,958	-
Resultados acumulados		988,443	943,221
Total patrimonio		2,010,883	1,395,703
Total pasivo y patrimonio		3,984,064	3,518,876


Dra. María Eugenia Mora
Representante Legal


Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos Estados Financieros.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Estado de Resultados Integral Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	2018
Ingresos	15	182,071	228,023
Gastos operativos:			
Gastos de administración	16	(180,352)	(381,612)
Gastos financieros		(5,833)	(27,234)
Otros ingresos		133,632	46,927
Otros gastos		(80,686)	(47,489)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		48,832	(181,385)
Impuesto a la renta	14	(5,293)	(18,667)
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del año		43,539	(200,052)



Dra. María Eugenia Mora
Representante Legal



Ing. Grace Jurado
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Estado de Cambios en el Patrimonio Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Aportes Futuros Aumentos de Capital	Resultados Acumulados				Total Resultados Acumulados	Total
			Reserva Legal	Reserva por valuación	Reserva por aplicación inicial NIIF	Resultados Acumulados		
Saldo al 31 de diciembre de 2017	440,000	-	107	128,813	71,161	1,004,555	1,204,529	1,644,636
Pérdida del año	-	-	-	-	-	(200,052)	(200,052)	(200,052)
Apropiación de la reserva legal	-	-	12,375	-	-	(12,375)	(12,375)	-
Ajuste revalorización	-	-	-	(128,813)	128,813	-	-	-
Ajuste por baja de cartera (1)	-	-	-	-	-	(48,881)	(48,881)	(48,881)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	440,000	-	12,482	-	199,974	743,247	943,221	1,395,703
Utilidad del año	-	-	-	-	-	43,539	43,539	43,539
Aporte futuros aumentos de capital(3)	-	569,958	-	-	-	-	-	569,958
Ajuste revaluación	-	-	-	5,361	-	-	5,361	5,361
Ajuste por reclamo de impuesto (2)	-	-	-	-	-	(3,678)	(3,678)	(3,678)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	440,000	569,958	12,482	5,361	199,974	783,108	988,443	2,010,883

(1) Corresponde a la baja de cartera con su compañía relacionada Sociedad Agrícola Lomas de Gualabí S.A. en el mes de noviembre.

(2) Corresponde a retenciones en la fuente compensados en pagos de impuesto a la renta de años anteriores.

(3) Corresponde a la subrogación de acreencias a INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA SA por US\$569,958, de acuerdo con acta de directorio de fecha 31 de diciembre del 2019.

(4) Corresponde al ajuste y alcance a la revaluación del lote Américas realizada en el año 2012, el cual no fue registrado debidamente.


Dra. María Eugenia Mora
Representante Legal


Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos Estados Financieros.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Estado de Flujos de Efectivo Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	173,336	399,590
Efectivo pagado a proveedores y otros	(107,219)	(89,296)
Otros gastos, netos	(80,686)	
Otros ingresos, netos	133,632	13,572
Efecto neto provisto por las actividades de operación	119,063	323,866
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adición propiedades de inversión	(165,308)	(181,300)
Adición de vehículos	(73,500)	(207,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(238,808)	(388,300)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Préstamos de accionistas y total neto provisto por las actividades de financiamiento	252,729	-
Aumento (disminución) del efectivo y equivalente de efectivo	132,984	(64,434)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	37,154	101,588
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	170,138	37,154

Dra. María Eugenia Mora
Representante Legal

Ing. Grace Jurado
Contadora General