

Guayaquil, 29 de abril del 2010

4920

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoria sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>Años Terminados</u>	<u>Expediente No.</u>
• INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.	2009 y 2008	4920

Muy atentamente,  
**PKF & Co.**

Edgar Naranjo L.  
Socio Principal  
C.C. 1703909505



PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886  
E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com  
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814  
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**PKF**

Accountants &  
business advisers

# **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Por el período terminado al 31  
de diciembre de 2009 y 2008



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los estados de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Excepto por lo descrito en los párrafos del 4 al 6, nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador



**Opinión calificada:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

**Énfasis:**

5. La Compañía no ha efectuado el ajuste patrimonial proporcional sobre las inversiones en empresas relacionadas.

*PKF Co.,*

19 de marzo de 2010  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015



**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A****BALANCES GENERALES**

(Expresados en dólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Caja - bancos	922.783,52	1.068.757,32
Inversiones (Nota C)	700.586,24	510.586,24
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	4.377.891,35	3.578.180,58
Inventarios (Nota E)	613.477,82	497.382,85
Gastos anticipados	1.073.863,79	690.115,38
Cuentas a liquidar	207.284,76	437.631,15
Importaciones en curso	679.350,05	602.849,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>8.575.237,53</b>	<b>7.385.502,52</b>
<b>ACTIVO FIJO (Nota F)</b>	<b>7.333.271,49</b>	<b>7.302.264,39</b>
<b>OTROS ACTIVOS (Nota G)</b>	<b>638.283,69</b>	<b>3.089.381,98</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>16.546.792,71</b>	<b>17.777.148,89</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Sobregiros bancarios	124.368,71	66.445,09
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	2.573.792,63	2.372.786,90
Gastos acumulados por pagar (Nota I)	479.031,54	423.808,56
Obligaciones bancarias (Nota J)	1.800.000,00	149.318,36
Otros pasivos corrientes (Nota K)		37.193,87
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.977.192,88</b>	<b>3.049.552,78</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota L)</b>	<b>4.050.590,44</b>	<b>6.225.762,87</b>
<b>PASIVO DIFERIDO (Nota M)</b>	<b>728.711,57</b>	<b>102.141,66</b>
<b>PATRIMONIO (Nota N)</b>		
Capital social	60.000,00	60.000,00
Reservas	209.053,55	209.053,55
Reexpresión monetaria	363.277,83	363.277,83
Revalorización del patrimonio	5.423.174,99	5.423.174,99
Aportes para futuras capitalizaciones	260,00	260,00
Resultados acumulados	734.531,45	2.343.925,21
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>6.790.297,82</b>	<b>8.399.691,58</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>16.546.792,71</b>	<b>17.777.148,89</b>

  
 Ing. Cív. Ottón Wong C.  
 Gerente General

  
 CPA. Maribel Vera  
 Contadora

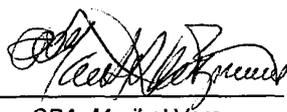
Vea notas a los estados financieros

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
<b>MARGEN BRUTO</b>		
Ingresos netos	19.832.316,16	14.056.060,40
Menos : Costo de ventas	14.947.658,88	9.465.087,39
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<u>4.884.657,28</u>	<u>4.590.973,01</u>
<b>GASTOS</b>		
Gastos generales	2.956.636,40	1.798.293,33
Gastos administrativos	1.633.371,40	1.438.749,52
Gastos financieros	197.093,85	640.629,39
	<u>4.787.101,65</u>	<u>3.877.672,24</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	97.555,63	713.300,77
Otros ingresos (egresos) neto	1.146.441,38	342.591,33
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION A TRABAJADORES</b>	<u>1.243.997,01</u>	<u>1.055.892,10</u>
<b>PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	315.338,32	221.101,15
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	198.052,46	199.446,54
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>730.606,23</u>	<u>635.344,41</u>

  
 Ing. Civ. Ottón Wong C.  
 Gerente General

  
 CPA. Maribel Vera  
 Contadora

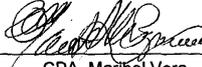
Vea notas a los estados financieros

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresados en dólares)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas</b>	<b>Reexpresión Monetaria</b>	<b>Revalorización del Patrimonio</b>	<b>Aportes para Futuras Capitalizaciones</b>	<b>Resultados Acumulados</b>
Saldos al 1 de enero de 2008	60.000,00	135.551,56	363.277,83	5.423.174,99	260,00	1.708.109,85
Utilidad neta						635.344,41
Valor patrimonial proporcional		73.501,99				
Cheques reingresados						470,95
Saldo al 31 de diciembre del 2008	60.000,00	209.053,55	363.277,83	5.423.174,99	260,00	2.343.925,21
Utilidad neta						730.606,23
Dividendos pagados						(2.339.999,99)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	60.000,00	209.053,55	363.277,83	5.423.174,99	260,00	734.531,45

  
Ing. Civ. Otton Wong C.  
Gerente General

  
CPA. Maribel Vera  
Contadora

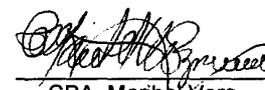
Vea notas a los estados financieros

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresado en dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	19.032.605,39	14.212.780,75
Pagado a proveedores	(18.827.397,87)	(13.408.509,37)
Otros ingresos y egresos, neto	1.146.441,38	342.591,33
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>1.351.648,90</b>	<b>1.146.862,71</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compras de activos fijos	(934.263,38)	(431.646,74)
Importaciones en curso	(76.501,05)	(100.422,65)
Software hospitalario	(73.465,78)	
Otros activos		1.224.325,38
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>	<b>(1.084.230,21)</b>	<b>692.255,99</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones financieras	1.650.681,64	(314.901,49)
Prestamos a relacionadas	2.451.098,29	
Pasivo a largo plazo	(2.175.172,43)	(1.262.577,40)
Pago de dividendos a accionistas	(2.339.999,99)	
Cheques reingresados		470,95
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>(413.392,49)</b>	<b>(1.577.007,94)</b>
Incremento del efectivo	(145.973,80)	262.110,76
Efectivo al inicio del periodo	1.068.757,32	806.646,56
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>922.783,52</b>	<b>1.068.757,32</b>

  
 Ing. Civ. Otton Wong C.  
 Gerente General

  
 CPA. Maribel Vera  
 Contadora

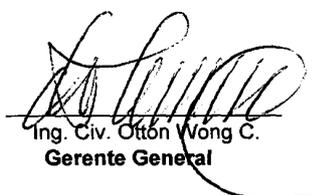
Vea notas a los estados financieros

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresado en dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	730.606,23	635.344,41
Depreciaciones	903.256,28	773.928,05
Provisión cuentas incobrables		213,45
	<u>1.633.862,51</u>	<u>1.409.485,91</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Inversiones	(190.000,00)	(510.586,24)
Cuentas por cobrar	(799.710,77)	(164.639,40)
Inventarios	(116.094,97)	77.041,09
Gastos anticipados	(310.282,63)	(40.589,49)
Cuentas a liquidar	230.346,39	(42.059,59)
Sobregiros bancarios	57.923,62	66.445,09
Cuentas y documentos por pagar	201.005,73	282.167,61
Gastos acumulados por pagar	55.222,98	76.753,21
Otros pasivos corrientes	(37.193,87)	(49.527,07)
Anticipos de clientes	626.569,91	42.371,59
	<u>(282.213,61)</u>	<u>(262.623,20)</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>1.351.648,90</u>	<u>1.146.862,71</u>

  
Ing. Civ. Otón Wong C.  
Gerente General

  
CPA. Maribel Vera  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****A. INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.:**

Se inscribió en el Registro Mercantil el 19 de Junio de 1.973, teniendo como objeto social el dedicarse principalmente a la industria de la construcción de predios urbanos, así como la adquisición de bienes raíces, lotizarlos o urbanizarlos y proceder a la enajenación de los mismos, a su arrendamiento o destinarlos a cualquier negocio u operación lucrativa; podrá dedicarse a la administración de inmuebles, así como construir y/o promover la construcción de edificios destinados a propiedad horizontal o promover la constitución de propiedad horizontal sobre edificios ya construidos o en proceso de construcción, así como comprar, vender, hipotecar o arrendar locales o departamentos de propiedad horizontal o comprar o vender cuotas de condominio de terrenos para la construcción y constitución de edificios de propiedad horizontal; también podrá adquirir derechos reales o personales y contraer obligaciones de dar, hacer y no hacer, importar materiales para la industria de la construcción; y, en fin, podrá realizar todo acto o contrato civil o mercantil relacionado con el objeto social o que fuere menester para su cabal cumplimiento.

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares, de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. Esos principios son similares a las normas internacionales de contabilidad e información financiera. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

El inventario se registra al costo de adquisición. Los costos se determinan por el método promedio, que no es mayor al mercado.

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, las que se detallan a continuación:

<u>ACTIVO</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios, instalaciones, sistemas de riego	20
Maquinarias, equipos, muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se originan y los gastos cuando se causan.

La provisión para cuentas incobrables se establece, con cargo a resultados, resulta de la provisión del 1% sobre los saldos de las cuentas por cobrar clientes, por créditos concedidos durante el año, para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar.

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación):**

Las inversiones corrientes están registradas al costo de adquisición y los intereses ganados se reconocen como ingresos a su vencimiento

Inversiones en acciones: se registran a su valor de adquisición y no se ajustan a valor patrimonial proporcional. De acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.18, los ajustes al valor patrimonial proporcional se deben registrar en una cuenta de resultados.

La provisión para jubilación patronal se establece en base a un estudio actuarial, corresponde a la obligatoriedad que tienen los empleadores de conceder jubilación patronal a aquellos trabajadores que hayan cumplido más de 10 años de servicio a la Empresa.

Moneda local a partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. INVERSIONES:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Standard Chartered Bank			510,000.00
Servicio de Rentas Internas		586.24	586.24
Banco Pichincha Miami	(1)	500,000.00	
Banco Bolivariano C.A.	(2)	200,000.00	
		<u>700,586.24</u>	<u>510,586.24</u>

(1) Corresponde a inversión a una tasa efectiva del 6%, con fecha de vencimiento al 4 de febrero de 2010. (38 días plazo).

(2) Corresponde a inversión una tasa efectiva del 2.94%, los intereses se reconocerán al vencimiento.

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 las cuentas por cobrar son como sigue:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Préstamos a empleados		30,870.79	49,599.11
Clientes (Pacientes)	(1)	2,232,084.25	2,373,768.48
Partes relacionadas (Ver Nota P)		1,538,998.20	731,209.66
Proveedores de servicios al cliente		5,884.42	5,944.52
Préstamos a partes relacionadas			3,575.31
Cheques devueltos		45,005.50	25,758.38
Otras cuentas por cobrar	(2)	183,953.33	148,164.10
Honorarios médicos		772.77	764.74
Empleados HCK		25,229.22	42,554.43
Fiscales	(3)	380,378.95	263,732.71
Documentos por cobrar		3,136.49	1,531.71
		<u>4,446,313.92</u>	<u>3,646,603.15</u>
Provisión de cuentas incobrables		<u>(68,422.57)</u>	<u>(68,422.57)</u>
		<u>4,377,891.35</u>	<u>3,578,180.58</u>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****D. CUENTAS POR COBRAR** (Continuación):

- (1) Incluye principalmente US\$1,282,989.48; (En el 2008 US\$1,143,845.40) por cobrar al I.E.S.S. por servicios prestados a sus afiliados.
- (2) Incluye principalmente US\$44,579.60 y US\$26,459.28 a Kremtari S.A. y Vita-Kennedy, respectivamente.
- (3) Corresponde principalmente US\$374,243.73 (En el 2008 US\$223,730.51) por retenciones en la fuente.

**E. INVENTARIOS:**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los inventarios se distribuyen en:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Bodega Principal	306,575.92	281,410.13
Bodega de Cirugía	88,276.33	83,913.07
Medicina General	8,802.67	5,091.68
Terapia Intensiva	34,266.02	31,142.51
Bodega de Emergencia	15,742.06	13,132.37
Bodega de Esterilización	7,550.01	11,327.43
Bodega de Gerencia	1,886.16	268.62
Bodega de Rayos X	6,963.71	4,698.46
Cardiasesa	89,458.80	
Otras Bodegas	53,956.14	66,398.58
	<u>613,477.82</u>	<u>497,382.85</u>

**F. ACTIVO FIJO:**

Al 31 de diciembre del 2009 el movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	<b>Saldo al</b>		<b>Saldo al</b>
	<b>01/01/2009</b>	<b>Adiciones</b>	<b>31/12/2009</b>
Terrenos	828,360.00		828,360.00
Edificios	3,843,901.78		3,843,901.78
Bienes, muebles y equipos	6,476,508.20	(1) 847,565.20	7,324,073.40
Vehículos	318,601.52	32,642.86	351,244.38
Instalaciones	101,679.89	54,055.32	155,735.21
Departamentos Edificio Rapsodia	129,230.53		129,230.53
Total costo	11,698,281.92	934,263.38	12,632,545.30
Depreciación acumulada	(4,396,017.53)	(903,256.28)	(5,299,273.81)
	<u>7,302,264.39</u>	<u>31,007.10</u>	<u>7,333,271.49</u>

- (1) Incluye principalmente US\$525,487.31 correspondiente a adquisiciones de equipos médicos.

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****G. OTROS ACTIVOS:**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 esta cuenta se compone como sigue:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Depósitos en garantía	(1)	1,827.25	502,228.96
Inversiones a largo plazo	(2)	557,693.78	439,852.98
Cuentas a liquidar	(3)		791,448.93
Otros activos no corrientes	(4)	78,762.66	1,355,851.11
		<u>638,283.69</u>	<u>3,089,381.98</u>

- (1) Para el 2008 correspondía a depósito de US\$500,000.00 en Standard Chartered Bank como garantía del préstamo a largo plazo mantenido con esta institución.
- (2) Corresponden a inversiones mantenidas en compañías relacionadas y varias compañías, la compañía no ha realizado el ajuste al Valor Patrimonial Proporcional. Durante el 2008 se reclasificaron valores mantenidos en Albokennedy.

<b>Compañías</b>	<b>No. Acciones</b>	<b>% Participación</b>	<b>Valor Nominal</b>
<b>Acciones en relacionada:</b>			
Albokennedy	3,999	99.88	799.80
Cikena S.A.	360	90.00	3,600.00
Cika S.A.	540	90.00	5,400.00
Dateoton Cía. Ltda.	390	65.00	390.00
Diagosa S.A.	32	32.00	256.00
Eko Movil S.A.	998	99.80	1,996.00
Hospital Clínica Kennedy			
Samborondon S.A.	2,999	99.97	29,990.00
Laboratorio HCKA	180	60.00	1,800.00
Laboratorio Clínica Kennedy			
Samborondon	320	40.00	320.00
Mediken S.A.	74,400	30.00	74,400.00
Mediak S.A.	564	62.67	806.40
Remaken S.A.	188	94.00	752.00
Urolaser	51	12.75	2,550.00
Capitalización			1,440.00
			<u>124,500.20</u>
Provisión			<u>(12.00)</u>
			<u>124,488.20</u>
<b>Inversiones varias:</b>			
Blum Rojas Xavier			200.00
Bankers Club			14,000.00
Cikena S.A.			30,000.00
Campo Club			2,000.00
Cardiatesa S.A.			2,510.00
Eko Movil S.A.			60,000.00

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****G. OTROS ACTIVOS** (Continuación):

<b>Inversiones varias:</b>	
Hokesa S.A.	260,000.00
Laboratorio HCKS	8,991.17
Remaken S.A.	3,504.41
Urolaser S.A.	52,000.00
	<u>433,205.58</u>
	<u>557,693.78</u>

(3) Durante el 2008, corresponde a cuentas por cobrar a Albokennedy S.A, las que fueron compensadas durante el 2009.

(4) Durante el 2008 incluye principalmente US\$920,411.99 correspondientes a préstamos a partes relacionadas, de los cuales US\$675,793.58 corresponden a CIKA. Estos préstamos no generaban intereses ni tienen fecha de vencimiento establecida.

**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Fiscales	(1)	328,011.66	349,831.55
Proveedores	(2)	1,982,342.81	874,391.90
Partes relacionadas (Ver Nota P)			232,844.82
Otros acreedores	(3)	20,354.38	26,912.42
Otras cuentas por pagar	(4)	68,129.46	430,379.81
Documentos por pagar	(5)	174,954.32	408,270.32
Intereses por pagar			50,156.08
		<u>2,573,792.63</u>	<u>2,372,786.90</u>

(1) Incluye principalmente US\$198,052.46 y US\$65,613.88 correspondiente a impuesto a la renta y retenciones en la fuente de impuesto a la renta, respectivamente.

(2) Corresponde principalmente US\$293,363.52, US\$274,634.77, US\$257,283.98 y US\$246,007.67 por pagar a Dateoton Cía. Ltda., Remaken S.A., Elot Construcciones y Servicios Cía. Ltda. y Mediak S.A., respectivamente.

(3) Corresponde US\$15,820.08 y US\$4,534.30 por pagar de aportes individuales y préstamos quirografarios al IESS, respectivamente.

(4) Principalmente US\$12,425.32, US\$9,520.00 y US\$6,100.48 por pagar a Mediak S.A., Bankers Club y Hospital Clínica Kennedy Samborondón, respectivamente, correspondiente a valores recibidos por las compañías de seguros.

(5) Incluye US\$93,808.00 correspondiente a la porción corriente del documento por pagar a Ecuador Overseas por la adquisición de un equipo médico.

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****I. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

Principalmente beneficios sociales por pagar a los empleados.

**J. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Intereses por pagar			29,930.99
Banco Internacional			119,387.37
Banco Pichincha Miami	(1)	1,800,000.00	
		<u>1,800,000.00</u>	<u>149,318.36</u>

(1) Corresponde a préstamo para capital de trabajo, fecha de inicio 13 de noviembre de 2008 y vencimiento 20 de agosto de 2010, a un plazo de 360 días y una tasa de interés del 6% anual.

**K. OTROS PASIVOS CORRIENTES:**

Durante el 2008 corresponden a valores a pagar por concepto de atrasos y multas; y recuperaciones por excedentes de inventario.

**L. PASIVO A LARGO PLAZO:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	1,500,000.00	1,500,000.00
Provisiones laborales	(2)	304,287.50	180,168.05
Valores por liquidar	(3)		674,571.40
Préstamos de partes relacionadas (Nota P)		391,511.34	1,355,137.48
Documentos por pagar	(4)	1,038,998.41	541,125.93
Otros pasivos de largo plazo	(5)	815,793.19	1,974,760.01
		<u>4,050,590.44</u>	<u>6,225,762.87</u>

(1) Corresponde a un préstamo con Standard Chartered Bank al 3,97% anual.

(2) Corresponde a las provisiones por jubilación patronal y desahucio por US\$269,746.42 y US\$34,541.08, respectivamente (Para el 2008 US\$164,919.86 y US\$15,248.19 de jubilación patronal y desahucio, respectivamente)

(3) Durante el 2008 incluye principalmente US\$322,030.42 correspondientes a valores de facturas cancelados por el IESS pendientes de verificación y US\$195,717.66 correspondientes a valores generados por la actividad de Asistencia Médica.

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****L. PASIVO A LARGO PLAZO: (Continuación)**

(4) Incluye principalmente US\$711,806.53 correspondiente a pagarés firmados con varios beneficiarios. A continuación detalle:

<u>Documento</u>	<u>Beneficiario</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha Vencido.</u>	<u>Tasa</u>	<u>Monto US\$</u>
Pagaré	Predial Edclasa S.A.	07/08/2009	06/08/2010	9%	150,000.00
Pagaré	Predial Edclasa S.A.	01/01/2009	01/01/2010	9%	180,000.00
Pagaré	Dr. Teofilo Lama Pico	17/12/2009	16/12/2010	9%	205,499.51
Pagaré	Dr. Edgar Lama Valverde	01/01/2009	01/01/2010	9%	128,018.74
Pagaré	Ing. Reina Hasing Lama	28/06/2009	22/06/2010	9%	26,180.04
Pagaré	Pablo Lama - Yolanda de Lama	01/01/2009	01/01/2010	9%	22,108.24
					<u>711,806.53</u>

(5) Corresponde a acreedores por títulos de salud de Medirent (En el 2008 US\$459,188.78)

**M. PASIVO DIFERIDO:**

Corresponden a anticipos de pacientes ingresados en la clínica.

**N. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 60.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.00 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Reserva de capital:** Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el 31 de marzo del 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria.

**Resultados acumulados:** Las utilidades están a disposición de los accionistas.

**O. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD E IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

La provisión de impuesto a la renta se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad tributable anual. La Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador ratifica que las Sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido, lo que establece una tarifa del 15%.

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****O. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

Esa reinversión se debe hacer en maquinaria o equipo nuevo y el aumento del capital social inscrito en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel que se generaron las utilidades materia de reinversión. La base de cálculo para el impuesto del año 2009 se determinó según se indica a continuación:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Utilidad del ejercicio	1,243,997.01	1,055,892.10
Más: Dividendos y otros ingresos exentos		418,115.57
Base imponible para participación a trabajadores	1,243,997.01	1,474,007.67
Participación de los trabajadores en las utilidades	186,599.55	221,101.15
Utilidad del ejercicio	1,243,997.01	1,055,892.11
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	186,599.55	158,383.82
Dividendos y otros ingresos exentos	858,258.46	418,115.57
Incremento de empleos		13,298.44
Pago a trabajadores discapacitados		2,813.27
Más: Gastos no deducibles	464,332.07	271,787.83
Participación de los trabajadores sobre ingresos exentos	128,738.77	62,717.34
Base imponible	792,209.84	797,786.18
Impuesto a la renta	198,052.46	199,446.54

**P. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:**

	Año 2009		Año 2008	
	Compras	Ventas	Compras	Ventas
Alboteoton S.A.	89,667.56	22,879.99	349,114.49	8,973.45
Cika S.A.	63.00	52,000.00		44,476.84
Cikena S.A.	1,154.90	679.50	1,211.70	582.25
Dateoton Cía. Ltda.	1,938,209.89	27,855.07		
Diagosa S.A.	5,224.67	7,789.30		
Ekómóvil S.A.	55,186.91	36,800.69	425.00	39,152.99
Hokesa S.A.	40,060.42	45,934.24	26,987.97	50,309.90
Mediak S.A.	325,206.99	291,007.13	83,180.70	295,901.14
Mediken S.A.	315.32	720,249.61		
Remaken S.A.	460,391.88	410,690.09	113,880.45	395,986.28
Cardiatesa S.A.		39.00		
	<u>2,915,481.54</u>	<u>1,615,924.62</u>	<u>574,800.31</u>	<u>835,382.85</u>

Los saldos más importantes que se mantienen con compañías relacionadas, es como sigue:

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****P. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:** (Continuación)Corto Plazo:

	Saldo al 31 de diciembre del Año 2009		Saldo al 31 de diciembre del Año 2008	
	Por Cobrar	Por Pagar	Por Cobrar	Por Pagar
Alboteoton S.A.	16,871.43			3,024.67
Cika S.A.	71,328.37		131,688.49	
Cikena S.A.	1,302.14		63,724.41	10.00
Ekomóvil S.A.	3,370.31		139,333.65	366.50
Dateoton Cía. Ltda.	5,007.81			150,024.19
Hokesa S.A.	1,069,969.83		334,723.83	
Mediken S.A.	97,526.06		35,280.00	
Mediak S.A.	69,037.84			34,272.15
Diagosa S.A.	358.56			
Vita-Kennedy S.A.			26,459.28	
Terres Cía. Ltda.				472.28
Remaken S.A.	204,225.85			44,675.03
	<u>1,538,998.20</u>	<u>-</u>	<u>731,209.66</u>	<u>232,844.82</u>

Cuentas por pagar Largo Plazo:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Mediak S.A.	283,755.82	
Remaken S.A.	82,189.41	568,348.61
AlboKennedy		267,059.59
Otras	25,566.11	519,729.28
	<u>393,520.34</u>	<u>1,355,137.48</u>

**Q. FIDEICOMISO COMPLEJO MEDICO HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON:**

Intervinientes: Promotora Inmobiliaria LFG S.A. "Fideicomitente A"  
 Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Fideicomitente B"  
 Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", "Fiduciaria".

Vigencia: Inicio.- 24 de septiembre de 2004

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.****Q. FIDEICOMISO COMPLEJO MEDICO HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON:** (Continuación)

Objeto: Constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de las Fideicomitentes Beneficiarios, de la Fiduciaria, y de terceros en general, así como todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria. Que la Fiduciaria mantenga bajo el patrimonio autónomo constituido la titularidad jurídica de los bienes y dineros que se transfieren en Fideicomiso Mercantil y los que en el futuro le sean transferidos, que se desarrolle a través del Fideicomiso y a nombre de éste, por parte de las Fideicomitentes, un Proyecto Inmobiliario.

**R. HECHOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.