



Accountants &
business advisers

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

Informe sobre el examen de los
estados financieros consolidados

Año terminado al
31 de diciembre de 2012

A los Accionistas

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan del Grupo **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los estados consolidados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.** con base a lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF - 10.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros para propósitos especiales:

2. La Administración de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, es responsable de la preparación de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados acorde a lo determinado en la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF - 10, que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con las 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 las Compañías del Grupo. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por las Compañías del Grupo, 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 2367833 - 2361219 • Fax +593 4 2361056 • 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: 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

Tel+593-2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador

Base para calificación de opinión:

4. Nosotros no auditamos activos por US\$5,253,899 e ingresos por US\$17,641,725 de Dateoton Cía. Ltda., fueron auditados por otros auditores. Tampoco auditamos activos por US\$415,515 e ingresos por US\$123,200 de la poseída Urolaser Kennedy S.A.

Opinión calificada:

5. En nuestra opinión, sujeto a lo indicado en la "Base para calificación de opinión", los estados financieros consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2012, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF - 10.

Base contable:

6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota B a los estados financieros consolidados se describe la base contable utilizada para su preparación y que los negocios incluidos en los estados financieros consolidados no han operado como una sola entidad. Por lo tanto, los estados financieros consolidados adjuntos no necesariamente representan resultados que se habrían obtenido en caso que los negocios hubieran operado como un negocio único durante el año presentado o de resultados futuros de los negocios consolidados.

Restricción a la distribución y a la utilización:

7. Este informe está destinado únicamente para la información y uso de la Administración **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS** y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, acorde con lo dispuesto en la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF - 10, la cual establece la obligatoriedad de presentar estados financieros consolidados. Consecuentemente, los estados financieros consolidados adjuntos no podrán ser utilizados para otros fines.

Párrafo de énfasis:

8. La empresa responsable de la consolidación es **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.** controladora del Grupo. En la consolidación no se incluyó a las empresas Diagosa S.A. en la cual existe una participación del 32%, Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda. IDYTES (20%), Mediken Medicina Integral Kennedy S.A. (30%) e Innaifest S.A. (23.97%) ya que la participación no es representativa de control. Tampoco Solmed Soluciones Médicas S.A. (40%) porque no existe una influencia significativa en la misma.



17 de noviembre de 2015
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.015

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresado en dólares)

ACTIVO**ACTIVO CORRIENTE:**

Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota C)	6,481,344
Inversiones temporales (Nota D)	7,519,672
Cuentas y documentos por cobrar (Nota E)	10,909,967
Inventarios (Nota F)	3,600,203
Gastos anticipados (Nota G)	796,790

TOTAL ACTIVO CORRIENTE	29,307,976
-------------------------------	-------------------

PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota H)	15,094,990
---------------------------------------	-------------------

OTROS ACTIVOS (Nota I)	3,101,752
-------------------------------	------------------

TOTAL ACTIVO	47,504,718
---------------------	-------------------

PASIVO Y PATRIMONIO**PASIVO CORRIENTE:**

Cuentas y documentos por pagar (Nota J)	11,952,820
Anticipos de clientes	336,000
Gastos acumulados por pagar (Nota K)	1,883,236
Obligaciones bancarias (Nota L)	5,672,988
Otros pasivos corrientes	20,379
Porción corriente de deuda a largo plazo (Nota M)	1,904,489

TOTAL PASIVO CORRIENTE	21,769,912
-------------------------------	-------------------

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota M)	9,032,744
--------------------------------------	------------------

PASIVO DIFERIDOS	735,481
-------------------------	----------------

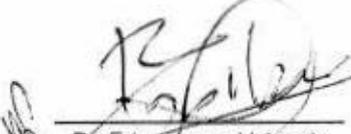
PATRIMONIO DE INTERÉS MINORITARIO	7,782,938
--	------------------

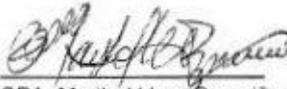
PATRIMONIO (Nota Q)

Capital social	300,000
Reservas	223,652
Reexpresión monetaria	18,665
Revalorización del patrimonio	4,821,377
Aportes para futuras capitalizaciones	260
Ajustes NIIF	153,509
Resultados acumulados	2,666,180

TOTAL PATRIMONIO	8,183,643
-------------------------	------------------

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	47,504,718
-----------------------------------	-------------------


 Dr. Edgar Lama Valverde
 Representante Legal

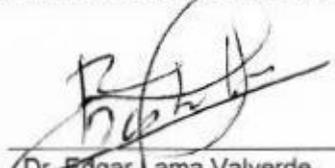

 CPA. Maribel Vera Pazmiño
 Contadora

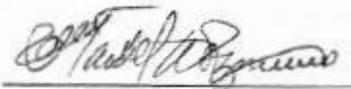
Vea notas a los estados financieros

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES****POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresado en dólares)

Ingresos netos	78,932,161
Menos : Costo de ventas	<u>53,342,332</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>25,589,829</u>
GASTOS:	
Gastos generales	5,259,735
Gastos administrativos	10,269,640
Gastos operativos	4,532,175
Gastos financieros	<u>1,433,577</u>
	<u>21,495,127</u>
	4,094,702
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES	
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	931,679
IMPUESTO A LA RENTA	<u>1,573,687</u>
UTILIDAD CONSOLIDADA DEL EJERCICIO	1,589,336
Otros resultados integrales	2,135,495
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO CONSOLIDADO	<u><u>3,724,831</u></u>


 Dr. Edgar Lama Valverde
 Representante Legal


 CPA. Maribel Vera Pazmiño
 Contadora General

Vea notas a los estados financieros

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares)

	Capital social	Reservas	Reexpresión monetaria	Revalorización del patrimonio	Aportes para futuras capitalizaciones	Ajustes Aplicación NIIF	Resultados acumulados
Saldo consolidado al 1 de enero de 2012	300,000	223,652	18,665	4,821,377	260	153,509	1,683,443
Resultado integral del ejercicio							3,724,831
Eliminación del patrimonio de las relacionadas							(2,115,211)
Ajustes VPP							721,272
Traslado de utilidades de ejercicio anteriores a dividendos de los accionistas							(1,348,155)
Saldo consolidados al 31 de diciembre de 2012	300,000	223,652	18,665	4,821,377	260	153,509	2,666,180


Dr. Edgar Lama Valverde
Representante Legal

CPA. Maribel Vera Pazmiño
Contadora

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresado en dólares)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	77,131,849
Pagado a proveedores	(73,944,292)
Otros ingresos y egresos, neto	1,972,494

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	5,160,051
---	------------------

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Inversiones temporales	(1,023,398)
Compras de propiedades y equipos	(3,218,746)
Ventas de propiedades y equipos	686,822
Documentos por cobrar a largo plazo	(2,800,000)
Documentos por pagar a largo plazo	800,000
Inversiones a largo plazo	(70,623)
Otros activos	340,561

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(5,285,384)
---	--------------------

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

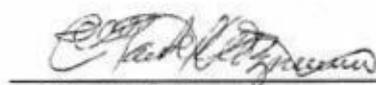
Préstamos a terceros	(184,051)
Cuentas por cobrar a largo plazo	367,337
Prestamos otorgados a relacionadas	563,717
Obligaciones financieras	4,414,789
Pasivo a largo plazo	28,270
Pago de dividendos a accionistas	(2,528,768)
Otros	714,577

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	3,375,871
--	------------------

Aumento del efectivo y equivalente de efectivo	3,250,538
Efectivo y equivalente a efectivo al inicio del período	3,230,806

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	6,481,344
--	------------------


 Dr. Edgar Lama Valverde
 Representante Legal

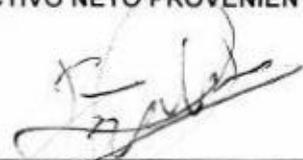

 CPA. Maribel Vera Pazmiño
 Contadora

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresado en dólares)

(Continuación)

RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO CONSOLIDADO:	3,724,831
Provisión a cuentas incobrables	26,768
Depreciaciones y amortizaciones	2,556,098
Bajas de propiedades y equipos	30,000
Ajustes por depreciaciones de propiedades y equipos en ventas	(359,969)
Reclasificación en propiedades y equipos	28,798
Reclasificación en depreciación acumulada de propiedades y equipos	58,147
Provisión de jubilación patronal y desahucio	72,482
Ajuste por gastos de provisiones	373,591
Otros	(368,523)
	<u>6,142,223</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Cuentas y documentos por cobrar	(5,086,573)
Inventarios	(973,063)
Otros activos	902,639
Cuentas y documentos por pagar	2,933,398
Gastos acumulados por pagar	1,235,962
Otros pasivos	5,465
	<u>(982,172)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>5,160,051</u>


 Dr. Edgar Lama Valverde
 Representante Legal


 CPA. Maribel Vera Pazmiño
 Contadora General

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresadas en USDólares)

A. COMPAÑÍAS SUJETAS A CONSOLIDACIÓN:

El grupo está conformado por las siguientes Compañías:

Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.: Se inscribió en el Registro Mercantil el 17 de noviembre de 1969, teniendo como objeto social 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.

Mediante escritura pública de fusión por absorción de la Compañía HOSPITAL CLÍNICA KENNEDY SAMBORONDON S.A HOKESA. por INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. celebrada el 26 de enero del 2010 inscrita en el Registro Mercantil el 14 de abril del 2010.

Empresa	% participación
Albokennedy S.A.	99,98%
Asisken Asistencia Médica S.A.	100,00%
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazon Cardiatesa S.A	99,90%
Cika S.A.	100,00%
Cikena S.A.	100,00%
Dateoton Cía. Ltda.	65,00%
Ekomobil S.A.	99,82%
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	35,00%
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondon S.A. HCKS	40,00%
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	60,00%
Mediak S.A.	74,67%
Remaken, Resonancia Magnética Kennedy S.A.	97,00%
Servicios Médicos Hospitalarios S.A. Sermedosa	99,80%
Urolaser Kennedy S.A.	51,00%

La información resumida de las operaciones de las empresas sujetas a consolidación se presenta a continuación:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

A. COMPAÑÍAS SUJETAS A CONSOLIDACIÓN: (Continuación)

Dateoton Cía. Ltda.: La Compañía se constituyó el 29 de agosto de 1978 y fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 16 de noviembre de 1978 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la venta al por mayor y menor de productos farmacéuticos, medicinales y de aseo.

Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton: La Empresa se constituyó el 8 de octubre de 1998 mediante escritura pública inscrita en el registro mercantil el 20 de noviembre de 1998, teniendo como objeto social dedicarse principalmente a ofrecer servicios médicos y hospitalarios.

Asisken Asistencia Médica S.A.: La Compañía se constituyó el 22 de diciembre 2010 y fue inscrita en el registro mercantil con fecha 22 de octubre de 2010 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal, es realizar actividades de promoción y oferta de servicios de salud medica pre-pagada.

Cika S.A.: La Compañía se constituyó el 10 de julio de 2002 y fue inscrita en el registro mercantil con fecha 28 de octubre de 2002 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la elaboración de diagnósticos médicos por imágenes.

Remaken, Resonancia Magnética Kennedy S.A.: La Compañía se constituyó el 18 de junio de 1993 y fue inscrita en el registro mercantil con fecha 9 de agosto de 1993 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la prestación de servicios médicos con la ayuda de equipos electrónicos, que permitan el empleo de técnicas actualizadas para la atención de la salud humana.

Laboratorio Clínico HCKA S.A.: La Compañía se constituyó el 2 de enero del 2001 y fue inscrita en el registro mercantil con fecha 30 de abril del 2001 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal, es realizar actividades en clínicas de patologías y diagnósticos.

Mediak S.A.: La Compañía se constituyó el 19 de agosto de 1981 y fue inscrita en el registro mercantil con fecha 17 de septiembre de 1981 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la prestación de servicios médicos en sus distintas especialidades a personas.

Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazon Cardiatesa S.A.: La Compañía se constituyó el 10 de julio del 2009 y fue inscrita en el registro mercantil con fecha 6 de julio de 2009 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal, es realizar actividades de investigación y desarrollo en la ciencia médica.

Ekomovil S.A.: La Compañía se constituyó el 25 de septiembre de 1995y fue inscrita en el registro mercantil con fecha 22 de noviembre de 1995 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la prestación de servicios médicos pre-hospitalarios de emergencia, servicios de rescate y de asistencia paramédica a personas.

Cikena S.A.: Se constituyó mediante escritura pública del 10 de julio de 2002 y se inscribió en el Registro Mercantil el 29 de octubre de 2002, teniendo como objeto social la elaboración de diagnósticos médicos por imágenes.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

A. COMPAÑIAS SUJETAS A CONSOLIDACIÓN: (Continuación)

Mediante escritura pública del 6 de diciembre de 2006 se cambió el domicilio de la compañía al Cantón Samborondón, el cambio fue inscrito en el Registro Mercantil el 22 de diciembre de 2006.

Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok: La Compañía se constituyó el 6 de enero de 2011 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal, es investigar, desarrollar, administrar instalación y explotación de las ciencias médicas.

Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondon S.A. HCKS: La Compañía se constituyó por escritura pública el 17 de diciembre de 2005 en la ciudad de Guayaquil. El objeto de la Compañía es proporcionar servicio de apoyo para diagnóstico médico, como la realización de exámenes y pruebas clínicas de laboratorio u otros diagnósticos.

Servicios Médicos Hospitalarios S.A. Sermedosa: La Compañía se constituyó el 10 de noviembre de 2005 y fue inscrita en el registro mercantil con fecha 15 de marzo del 2005 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal, es la administración de establecimientos hospitalarios, clínicas y casas de salud.

Albokennedy S.A.: La Compañía se constituyó el 15 de abril de 1997 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra – venta y arrendamiento de bienes raíces urbanos o rurales, para el cumplimiento del objeto social podrá promover la construcción de inmuebles bajo el régimen ordinario de dominio o en propiedad horizontal.

Urolaser Kennedy S.A.: La Compañía se constituyó el 26 de marzo del 2009. Su actividad principal es la explotación de clínicas y sanatorios en todas sus formas; así mismo dará atención y tratamiento a enfermos y/o internados.

La relación con Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton se da por el control que existe en las decisiones de esa empresa.

Procedimiento de consolidación: La Norma Internacional de Información Financiera – NIIF 10, expide las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados. Con el propósito de que los estados financieros consolidados presenten información del grupo como si fuera una sola empresa, se siguen los pasos siguientes:

- El valor en libros de las inversiones comunes se elimina.
- Los saldos y las transacciones entre las Compañías que se consolidan, al igual que las ganancias no realizadas resultantes se eliminan completamente.
- Las pérdidas no realizadas de transacciones entre dichas Compañías también se deben eliminar a menos de que no se pueda recuperar el costo.
- El interés minoritario en la utilidad neta de las Compañías relacionadas sujetas a consolidación por el periodo contable, se identifica y ajusta contra la utilidad del grupo para llegar a la utilidad neta atribuible a la Compañía cabeza del grupo.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

A. COMPAÑÍAS SUJETAS A CONSOLIDACIÓN: (Continuación)

- El interés minoritario en los activos netos de las Compañías relacionadas sujetas a consolidación se identifican y presentan en el estado de situación financiera consolidado.

Las Compañías mantienen sus registros contables en USDólares, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados.

A continuación mencionamos las políticas contables más importantes que utilizó la Administración en la consolidación:

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES UTILIZADAS EN LA CONSOLIDACIÓN:

Bases de presentación de estados financieros consolidados: Las Compañías deben presentar estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Efectivo y equivalentes de efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Dentro del enfoque de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones con vencimientos de hasta 90 días u otras y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial. La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar – comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES UTILIZADAS EN LA CONSOLIDACIÓN: (Continuación)

Inventarios: El costo original relacionado con los inventarios que se compran y venden como productos terminados, se registran utilizando el método de costo promedio.

Al final del período se evalúan los saldos de inventarios individuales más importantes para determinar su valor neto realizable. Si el valor neto realizable es menor que el saldo registrado, se ajusta la diferencia contra resultados, según lo establece el párrafo 34 de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 2.

Las importaciones en tránsito se registran al costo de la factura más los cargos relacionados en el proceso de importación

El costo de los productos que sufren obsolescencia, se registran en los resultados del período.

Propiedades y equipos: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Para la adaptación a NIIF, se avaluaron los bienes a través de peritos calificados, según lo permite el párrafo 31 de Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 16. El efecto del avalúo, que fue un incremento en el valor neto, se registró en la cuenta patrimonial, según el párrafo 39 de la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 16.

Los cálculos para la depreciación se determinan sobre la base de los años de vida útil establecidos por los peritos evaluadores, según párrafo 50 de la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 16.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

ACTIVO	AÑOS
Edificios	20
Equipos de circuito cerrado y control de accesos	10
Equipos médicos	5
Equipos eléctricos	5
Vehículos	5
Muebles y equipos de oficina	10
Muebles de computación	3

Inversiones en compañías: Se registran a su valor de adquisición. Los incrementos y disminuciones por valuación son registrados en cuenta de resultados. El párrafo 5.7.5 de la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 9 permite presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio, que no sea mantenida para negociar.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES UTILIZADAS EN LA CONSOLIDACIÓN: (Continuación)**

Provisión por jubilación y desahucio: Es un pasivo contable que no tiene una provisión financiera real, lo que no está prohibido en la legislación ecuatoriana. El valor al final del período lo determinan peritos actuariales especializados, según lo permite el párrafo 57 de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 19. El ajuste a la provisión se registra contra resultados del período, según el párrafo 61 de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 19.

Ingresos ordinarios: Se originan de los servicios médicos que da la Empresa. Se reconocen en resultados cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador, como lo establece el párrafo 14 de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 1.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Deterioro del valor: La Compañía contrata peritos evaluadores para valorar sus principales activos fijos, por lo que el efecto de cualquier deterioro se refleja en el resultado final de la valuación. Considerando los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 36, la administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables.

Inversiones temporales: Están registradas al costo de adquisición y los intereses ganados se reconocen como ingresos a su vencimiento, son aquellas que tienen de vigencia entre 91 y 360 días.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Caja		276,545
Bancos locales	(1)	4,187,882
Banco del exterior		16,917
Equivalentes al efectivo	(2)	2,000,000
		<u>6,481,344</u>

(1) Corresponde a cuentas bancarias mantenidas en las siguientes instituciones financieras locales:

Banco Bolivariano C.A.	619,790
Banco Guayaquil S.A.	198,199
Banco Internacional S.A.	1.840,014
Banco del Pacífico S.A.	145,408
Banco Pichincha Miami C.A.	20,503
Banco Pichincha C.A.	1,363,968
	<u>4,187,882</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:** (Continuación)

(2) Corresponde a documentos emitidos por Banco Internacional S.A., a continuación el detalle:

No. Documento	Fecha		Tasa efectiva	Monto
	Inicio	Vencimiento		
IA 248526	21/12/2012	21/01/2013	4.07%	1,000,000.00
IA 248527	21/12/2012	04/02/2013	4.07%	500,000.00
IA 248528	21/12/2012	20/02/2013	4.38%	500,000.00
				<u>2,000,000.00</u>

D. INVERSIONES TEMPORALES:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Banco Pichincha Miami C.A.	4,869,491
Santander Chartered Bank International Ltd	1,580,000
Banco Internacional S.A.	1,070,181
	<u>7,519,672</u>

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Clientes	2,069,597
Pacientes	6,049,155
Anticipos a empleados	11,838
Préstamos a empleados	92,292
Compañías relacionadas (Nota N)	407,673
Cheques devueltos	146,361
Anticipos a proveedores	35,832
Otras cuentas por cobrar	313,890
Valores por liquidar	44
Pagos anticipados	66,949
Accionistas	43,220
Fiscales	(1) <u>1,938,477</u>
	11,175,328
(-) Provisión cuentas incobrables	<u>(265,361)</u>
	<u>10,909,967</u>

(1) Incluye principalmente:

Retenciones en la fuente	864,039
Crédito tributario años anteriores	942,813
Crédito tributario	4,443
Otros	127,182
	<u>1,938,477</u>

F. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de 2012, corresponde al inventario mantenido en la bodega principal.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**G. GASTOS ANTICIPADOS:**

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Cineangiometro		180,397
Honorarios médicos		800
Otros valores anticipados	(1)	615,593
		<u>796,790</u>

(1) A continuación el detalle:

Ecuador Overseas Agencies S.A.	159,042
Terres Cía. Ltda	70,295
Otros	185,256
Elot Construcciones	1,000
Lama Pico Teófilo	200,000
	<u>615,593</u>

H. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Ventas	Reclasif./ Bajas	Ajustes NIIF	Saldo al 31/12/2013
Terrenos	2,732,873					2,732,873
Edificios	10,525,708					10,525,708
Muebles y Equipos de Oficina	12,202,895	2,438,456	(1,141,340)	(143,309)	96,823	13,453,525
Equipos de computación	688,248	45,881	(23,619)	(6,840)	379,193	1,082,863
Equipos electrónicos	15,120			8,709		23,829
Equipos médicos	2,576,485	749,827	(28,784)	(35,884)		3,261,644
Equipos de comunicación	29,943			561		30,504
Vehículos	788,002	150,207	(74,161)	(70,122)		793,926
Instalaciones	500,003	82,635		74,795		657,433
Dpts. Edificio Rapsodia	129,231					129,231
Anticipo compra edificio	157,298					157,298
Corrección monetaria	406					406
Otros activos	8,935			63		8,998
	<u>30,355,147</u>	<u>3,467,006</u>	<u>(1,267,904)</u>	<u>(172,027)</u>	<u>476,016</u>	<u>32,858,238</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>(15,614,277)</u>	<u>(2,263,478)</u>	<u>486,484</u>	<u>35,222</u>	<u>(407,199)</u>	<u>(17,763,248)</u>
	<u>14,740,870</u>	<u>1,203,528</u>	<u>(781,420)</u>	<u>(136,805)</u>	<u>68,817</u>	<u>15,094,990</u>

I. OTROS ACTIVOS:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Depósitos en garantía		4,739
Inversiones a largo plazo		47,639
Otros		18,402
Acciones en compañías	(1)	358,390
Derechos fiduciarios	(2)	1,570,536
Otros activos no corrientes		603,801
Propiedades de inversión		498,245
		<u>3,101,752</u>

(1) Corresponde a inversiones en acciones y participaciones de empresas no sujetas a consolidación. A continuación el detalle:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**I. OTROS ACTIVOS:** (Continuación)

Diagosa S.A.	59,094
Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda. IDYTES	64,177
Innaifest S.A.	24,141
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	209,670
Solmed Soluciones Médicas S.A.	320
Otros	988
	<hr/>
	358,390

(2) Corresponde a derechos fiduciarios mantenidos en:

Fideicomiso Alborada	615,942
Fideicomiso Complejo Medico HCKS	154,594
Fideicomiso Mercantil HCKS	800,000
	<hr/>
	1,570,536

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Sobregiro bancario		9,857
Proveedores		7,252,969
Documentos por pagar	(1)	1,015,866
Fiscales	(2)	1,913,403
Compañías relacionadas (Nota N)		607,901
Otros acreedores		306,007
Obligaciones por liquidar clientes		117,363
Valores por liquidar		11,864
Dividendos por pagar		369,880
Préstamos de socios		152,730
Provisiones		3,855
Obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		191,125
		<hr/>
		11,952,820

(1) Corresponde a:

Sr. Llaumin Lama P.	12,544
Sr. Pablo Lama - Yolanda de Lama	22,108
Italian Deli -Alicia Guim de Magnalardo	700,000
ANDRES CONTRERA LAMA	7,603
DRA. JOHANNA ALARCON	5,817
Philips Medical Systems Nerderland B.V.	241,614
Sra. Reina Hasing Lama	26,180
	<hr/>
	1,015,866

(2) Se distribuye como sigue:

Impuesto a la renta	1,421,404
Retenciones en la fuente	245,408
Otros impuestos	246,591
	<hr/>
	1,913,403

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**K. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Beneficios sociales	705,702
Participación a trabajadores	925,227
Otros gastos acumulados por pagar	252,307
	<u>1,883,236</u>

L. OBLIGACIONES BANCARIAS:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Banco Bolivariano C.A.	400,000
Banco Pichincha C.A.	1,723,414
Banco Internacional S.A.	1,749,574
Banco Pichincha Miami	1,800,000
(1)	<u>5,672,988</u>

(1) A continuación el detalle:

Institución	No. Operación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Saldo al 31-12-2012
Banco Internacional S.A.	316892	21/10/2012	27/01/2013	9.20%	280,000
Banco Internacional S.A.	324621	17/12/2012	16/04/2013	8.48%	281,250
Banco Internacional S.A.	323404	30/11/2012	28/02/2013	8.51%	500,000
Banco Internacional S.A.	322293	20/11/2012	20/03/2013	8.74%	280,000
Banco Internacional S.A.	293799	25/01/2012	19/01/2013	8.68%	408,323
Banco Bolivariano C.A.	203721	17/08/2012	11/11/2013	8.90%	400,000
Banco Pichincha C.A.	1447304-01	15/10/2012	13/01/2013	8.77%	375,000
Banco Pichincha C.A.	1484194-00	09/08/2012	04/08/2012	8.77%	378,915
Banco Pichincha C.A.	1533510-01	12/12/2012	15/03/2013	9.22%	244,500
Banco Pichincha C.A.	1630758-00	06/12/2012	06/03/2013	9.22%	500,000
Banco Pichincha C.A.	1425436-02	04/01/2013	02/05/2013	8.92%	225,000
Banco Pichincha Miami	18155	13/08/2012	08/08/2013	6.00%	1,800,000
					<u>5,672,988</u>

M. PASIVOS A LARGO PLAZO:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	5,131,170
Provisiones laborales	(2)	2,698,711
Documentos por pagar	(3)	1,508,526
Cuentas por pagar a largo plazo		762,977
Accionistas capitalizaciones		123,840
Otros pasivos de largo plazo		712,009
		<u>10,937,233</u>
Porción corriente		<u>(1,904,489)</u>
		<u>9,032,744</u>

(1) A continuación el detalle:

Standard Chartered Bank	1,500,000
Banco Internacional S.A.	2,237,565
Banco Pichincha C.A.	453,309
Otros	940,296
	<u>5,131,170</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**M. PASIVOS A LARGO PLAZO:** (Continuación)

(2) Corresponde a:

Provisión jubilación patronal	2,595,631
Provisión por desahucio	103,080
	<u>2,698,711</u>

(3) A continuación el detalle:

Teófilo Lama Pico	200,000
Philips Medical Systems Export	74,089
Elio Danilo Wong Lama	234,437
Predial Edclasa S.A	850,000
Edgar Enrique Lama Valverde	150,000
	<u>1,508,526</u>

N. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2012:

Cuentas por cobrar

Innaifest	3,374
Mediken S.A.	297,320
Diagosa S.A.	17,542
Predial Edclasa S.A.	73,731
Idytes	11,232
Otras relacionadas	4,474
	<u>407,673</u>

Cuentas por pagar

Diagosa S.A.	1,661
Predial Eclasa S.A.	443,573
Idytes	157,007
Laboratorio Arriaga	5,639
Otras relacionadas	21
	<u>607,901</u>

O. PATRIMONIO DE INTERÉS MINORITARIO:

Corresponde a la inversión en las controladas que es propiedad de otros accionistas o socios. Como se detalla a continuación:

<u>CONTROLADAS</u>	<u>% DE TERCEROS</u>	<u>PARTICIPACION MINORITARIA</u>
Albokennedy S.A.	0,02%	75
Cardiatesa	0,10%	18
Dateoton Cía. Ltda.	35,00%	489,688
Ekomobil S.A.	0,18%	87
Inst. De Gastroenterología Kennedy S.A.	65,00%	8,352
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy		
Samb. HCKS S.A.	60,00%	13,340
Laboratorio Hcka	40,00%	50,579
Mediak S.A.	25,33%	101,215
Remaken S.A.	3,00%	6,136
Sermedosa S.A.	0,20%	8
Urolaser Kennedy S.A.	49,00%	76,316
Alboteoton S.A.	100,00%	7,037,125
		<u>7,782,938</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**P. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador hasta el año 2012 dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

De igual manera deben presentar, este mismo anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$5 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

A partir de la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 16 de enero del 2013 y publicada en el Registro Oficial N° 878 del 24 de enero del 2013, aplican los siguientes cambios:

- Las transacciones que se realicen con partes relacionadas locales también deberán considerarse conjuntamente con las transacciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, para determinar la presentación al Servicio de Rentas Internas del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y/o del Informe Integral de Precios de Transferencia.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

P. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

- Se aumenta de US\$5 millones a US\$6 millones el monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Se elimina el párrafo que requería la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000, y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos fuere superior al 50%.

Q. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 300,000 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 facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos y gastos de ejercicios anteriores.

Reexpresión monetaria: Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el 31 de marzo del 2000.

Revalorización del patrimonio: En esta cuenta se registran los ajustes por avalúo aplicados a los terrenos, edificios, maquinarias, vehículos y equipos, como uno de los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Ajustes NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición.

Aporte para futuras capitalizaciones: Representa aportes en efectivo con el propósito de incrementar el capital social de las Compañías del Grupo.

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

R. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**, por el período terminado el 31 de diciembre de 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.