



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 2013

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Accountants &
business advisers

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 2013 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 Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014 y 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 por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (antes Superintendencia de Compañías) mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014 y 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

Opinión:

4. En nuestra 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 2013, 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 y acorde a la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (antes Superintendencia de Compañías) el 14 de febrero de 2014.

Base contable:

5. 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:

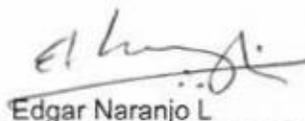
6. Este informe está destinado únicamente para la información y uso de la Administración **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS** y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, acorde con lo dispuesto en la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF - 10, la cual establece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

Párrafos de énfasis:

7. 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.
8. Al 31 de diciembre del 2013 fueron aplicables Informes de Precios de Transferencia para tres empresas del Grupo, cuyos Estudios se emitieron para una compañía el 14 de diciembre del 2014 y para las otras dos compañías el 3 de junio del 2015, en estas últimas se determinaron ajustes por US\$163,371 y US\$189,460.



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 2013**

(Expresado en dólares)

<u>ACTIVOS</u>	
ACTIVOS CORRIENTES:	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota C)	7,862,067
Inversiones temporales (Nota D)	7,014,403
Cuentas y documentos por cobrar (Nota E)	14,084,015
Inventarios (Nota F)	3,315,566
Gastos anticipados (Nota G)	692,658
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	32,968,709
PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota H)	14,701,322
OTROS ACTIVOS (Nota I)	3,109,059
TOTAL ACTIVOS	50,779,090
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	
PASIVOS CORRIENTES:	
Cuentas y documentos por pagar (Nota J)	13,749,059
Gastos acumulados por pagar (Nota K)	2,979,863
Obligaciones bancarias (Nota L)	5,796,303
Porción corriente de deuda a largo plazo (Nota M)	366,341
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	22,891,566
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota M)	8,470,864
PASIVOS DIFERIDOS	909,329
PATRIMONIO DE INTERÉS MINORITARIO (Nota O)	8,092,666
PATRIMONIO (Nota P)	
Capital social	300,000
Reservas	223,652
Reexpresión monetaria	363,278
Revalorización del patrimonio	4,476,764
Aportes para futuras capitalizaciones	260
Ajustes NIIF	1,025,507
Resultados acumulados	4,025,204
TOTAL PATRIMONIO	10,414,665
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	50,779,090



Dr. Edgar Lama Valverde
Representante Legal



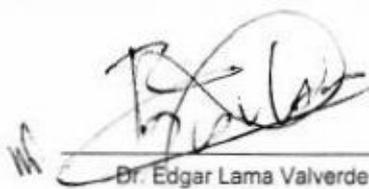
CPA. Maribel Vera Pazmiño
Contadora General

Veá notas a los estados financieros

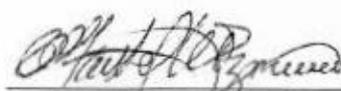
ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares)

Ingresos netos	73,275,177
Menos : Costo de ventas	<u>45,305,566</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>27,969,611</u>
GASTOS:	
Gastos generales	5,860,702
Gastos administrativos	12,212,361
Gastos de ventas	463,156
Gastos operativos	1,807,511
Gastos financieros	1,720,360
Otros gastos	<u>211,818</u>
	<u>22,275,908</u>
UTILIDAD CONSOLIDADA ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	5,693,703
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,024,289
IMPUESTO A LA RENTA	<u>1,900,792</u>
UTILIDAD OPERACIONAL DE EJERCICIO CONSOLIDADO	2,768,622
Otros resultados integrales	1,280,661
RESULTADO INTEGRAL DE EJERCICIO CONSOLIDADO	<u><u>4,049,283</u></u>



Dr. Edgar Lama Valverde
Representante Legal



CPA. Maribel Vera Pazmiño
Contadora General

Veá notas a los estados financieros

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares)

	Capital social	Reservas	Reexpresión monetaria	Revalorización del Patrimonio	Aportes para futuras capitalizaciones	Ajustes NIIF	Resultados acumulados
Saldo consolidado al 1 de enero de 2013	300,000	223,652	18,665	4,821,377	260	153,509	2,666,180
Resultado integral del ejercicio							4,049,283
Eliminación de utilidades de las subsidiarias							(2,481,566)
Ajustes VPP							1,406,548
Dividendos pagados							(1,609,620)
Provisión del salario digno			344,613	(344,613)		871,998	(5,621)
Traslado de utilidades de ejercicios anteriores a dividendos de socios			363,278	4,476,764	260	1,025,507	
Saldo consolidado al 31 de diciembre de 2013	300,000	223,652					4,025,204



Dr. Edgar Lama Valverde
Representante Legal



CPA. Maribel Vera Pazmiño
Contadora General

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Recibido de clientes	54,198,948
Pagado a proveedores	(51,870,667)
Otros ingresos y egresos, neto	805,490
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	3,133,771
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Inversiones temporales	(797,774)
Compras de propiedades, maquinarias y equipos	(739,222)
Otros activos	532,446
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,004,550)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Préstamos otorgados a relacionadas	10,628
Pagos jubilación patronal	(298,931)
Obligaciones financieras	3,115,581
Pagos préstamos financieros	(770,300)
Pasivo a largo plazo	7,478
Pago de cuenta por pagar a largo plazo	(108,078)
Pago de dividendos	(2,719,826)
Otros	14,949
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE	(748,499)
Disminución del efectivo y equivalentes al efectivo	1,380,722
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	6,481,345
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	7,862,067



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 DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

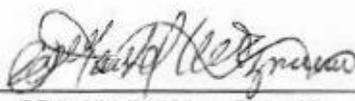
(Expresado en dólares)

(Continuación)

RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO:	4,049,283
Provisión a cuentas incobrables	35,440
Baja de cartera	(22,105)
Depreciaciones y amortizaciones	2,228,525
Bajas en activos fijos	19,716
Reclasificación en activos fijos, neto	(582,429)
Beneficios sociales	168,779
Provisión de jubilación patronal y desahucio	853,536
Otros	(170,775)
	<u>6,579,970</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Inversiones financieras temporales	1,299,820
Cuentas y documentos por cobrar	(3,482,197)
Propiedades de inversión	2,223
Inventarios	284,635
Cuentas y documentos por pagar	(1,550,680)
	<u>(3,446,199)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>3,133,771</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 2013**

(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 de 2010 inscrita en el Registro Mercantil el 14 de abril de 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 Cia. 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 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 de 2001 y fue inscrita en el registro mercantil con fecha 30 de abril de 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 Corazón Cardiatesa S.A.: La Compañía se constituyó el 10 de julio de 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.

Ekomobil S.A.: La Compañía se constituyó el 25 de septiembre de 1995 y 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 de 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 de 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 de 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 de 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.

Procedimientos de consolidación: Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 de 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados en concordancia con lo establecido en la NIIF 10. 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

A. COMPAÑÍAS SUJETAS A CONSOLIDACIÓN: (Continuación)

- 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.
- 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: De acuerdo con la Resolución No.06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía debe presentar estados financieros bajo Normas Internacionales 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.

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

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.

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 evaluaron 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:

<u>ACTIVO</u>	<u>AÑOS</u>
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
Equipos de computación	3

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

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.

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 propiedades y equipos, 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.

Administración de riesgos: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

La Administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Empresa son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía y la contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y anticipos de impuesto a la renta.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar a clientes que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas, los anticipos de impuesto a la renta se esperar recuperar en el año corriente.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo:

La Compañía valora mensualmente sus inversiones a valor de mercado y reconoce esta fluctuación en los resultados del ejercicio.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. Al 31 de diciembre del 2013 no se presentan.

Por otro lado, los excedentes de efectivo son colocados, en inversiones liquidas y de corto plazo.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como.

- Adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.

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

- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Caja		457,802
Bancos locales	(1)	7,119,001
Bancos del exterior		25,617
Equivalentes al efectivo		259,647
		<u>7,862,067</u>

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

Banco Bolivariano C.A.	924,083
Banco Guayaquil S.A.	176,214
Banco Internacional S.A.	4,783,795
Banco del Pacífico S.A.	94,276
Banco Pichincha C.A.	1,060,578
Banco de la Producción Produbanco S.A.	80,055
	<u>7,119,001</u>

D. INVERSIONES TEMPORALES:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Banco Pichincha Miami C.A.	3,937,995
Banco Pichincha C.A.	796,408
Santander Chartered Bank International Ltd.	1,580,000
Banco Internacional S.A.	700,000
	<u>7,014,403</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Clientes	4,287,305
Pacientes	5,023,849
Anticipos a empleados	18,989
Préstamos a empleados	49,091
Compañías relacionadas (Nota N)	655,401
Cheques por cobrar	2,136
Cheques devueltos	172,105
Anticipos de clientes	637
Anticipos a proveedores	116,022
Otras cuentas por cobrar	794,835
Fideicomisos por cobrar	159,840
Valores por liquidar	2,366
Pagos anticipados	573,170
Documentos por cobrar	1,852
Accionistas	505,315
Fiscales	(1) 1,978,885
	<u>14,341,798</u>
Provisión cuentas incobrables	(257,783)
	<u><u>14,084,015</u></u>

(1) Incluye principalmente:

Retenciones en la fuente	1,535,372
Crédito tributario años anteriores	319,323
Crédito tributario	124,190
	<u>1,978,885</u>

F. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde al inventario mantenido en la bodega principal del sistema de inventarios.

G. GASTOS ANTICIPADOS:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Cineangiometro	180,397
Honorarios médicos	1,116
Otros valores anticipos	511,145
	<u>692,658</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**H. PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Ventas	Reclasif./ Bajas	Revaluac.	Saldo al 31/12/2013
Terrenos	2,732,873			127,913		2,860,786
Edificios	10,525,708			314,671		10,840,379
Muebles y equipos de oficina	12,746,928	631,201	20,170	226,230	(674,115)	12,950,414
Equipos de computación	1,818,998	10,186	(2,029)	(227,789)	54,147	1,653,513
Equipos electrónicos	23,829	583				24,412
Vehículos	793,926	1,546	(17,695)	63,207	373,570	1,214,554
Equipos médicos	3,261,644	93,237	(11,629)			3,343,252
Equipos de comunicación	966	2,469				3,435
Instalaciones	657,433			(86,248)	(15,625)	555,360
Dpts. Edificio						
Rapsodia	129,231			(129,231)		
Anticipo compra edificio	157,298		(157,298)			
Corrección monetaria	406					406
Otros activos	8,998		(564)			8,434
	32,858,238	739,222	(169,045)	288,753	(262,223)	33,454,945
(-) Depreciación acumulada	(17,763,248)	(2,225,300)	12,201	246,689	976,035	(18,753,623)
	15,094,990	(1,486,078)	(156,844)	535,442	713,812	14,701,322

I. OTROS ACTIVOS:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Depósitos en garantía	4,919
Inversiones a largo plazo	44,188
Acciones en compañías	(1) 323,482
Derechos fiduciarios	(2) 1,915,942
Otros activos no corrientes	750,880
Propiedades de inversión	69,648
	<u>3,109,059</u>

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

Diagosa S.A.	18,156
Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda. IDYTES	73,783
Innaifest S.A.	7,879
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	222,356
Solmed Soluciones Médicas S.A.	320
Urokennedy S.A.	100
Capitalización [Electroquil S.A.]	888
	<u>323,482</u>

(2) Corresponde a derechos fiduciarios mantenidos en:

Fideicomiso Alborada	1,115,942
Fideicomiso Complejo Médico HCKS	800,000
	<u>1,915,942</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Sobregiro bancario		403,071
Proveedores		7,366,680
Fiscales	(1)	2,124,335
Compañías relacionadas (Nota N)		827,532
Otros acreedores		80,745
Otras cuentas por pagar		329,848
Obligaciones por liquidar clientes		43,919
Documentos por pagar	(2)	1,620,415
Valores por liquidar		11,534
Dividendos por pagar		15,409
Préstamos de socios		153,231
Anticipos de clientes		199,901
Otros pasivos corrientes		348,136
Obligaciones con el IESS		224,303
		<u>13,749,059</u>

(1) Corresponde a:

Impuesto a la renta	1,731,026
Retenciones en la fuente	44,622
Otros impuestos	348,687
	<u>2,124,335</u>

(2) Se distribuye como sigue:

Sr. Llaumin Lama P.	12,544
Sra. Yolanda Vanegas	22,108
Sra. Luz Valverde Chonqui	70,000
ANDRES CONTRERA LAMA	7,603
Sra. Johanna Alarcon	5,816
BERILCORP S.A.	190,000
PHILIPS MEDICAL SYSTEM	86,164
Sra. Reina Hasing Lama	26,180
Italian Deli-Alicia Guim de Magnalardo	700,000
Negocios Societarios Socken S.A.	360,000
Ing. Otton Wong Carrera	140,000
	<u>1,620,415</u>

K. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Beneficios sociales	865,231
Participación a trabajadores	1,025,327
Otros gastos acumulados por pagar	1,089,305
	<u>2,979,863</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**L. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Banco Bolivariano C.A.	400,000
Banco Pichincha C.A.	1,423,178
Banco Internacional S.A.	1,373,125
Banco Pichincha Miami	1,800,000
Banco de Guayaquil S.A.	800,000
	<u>5,796,303</u>

M. PASIVOS A LARGO PLAZO:

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	2,253,683
Provisiones laborales	(2)	3,224,476
Documentos por pagar REVNI	(3)	1,000,000
Préstamos accionistas		367,840
Otros pasivos de largo plazo		1,991,206
		<u>8,837,205</u>
Porción corriente		<u>(366,341)</u>
		<u>8,470,864</u>

(1) A continuación el detalle:

Standard Chartered Bank	1,500,000
Banco Internacional S.A.	593,574
Banco Pichincha C.A.	85,109
Banco Bolivariano C. A.	75,000
	<u>2,253,683</u>

(2) Corresponde a:

Provisión jubilación patronal	3,086,892
Provisión por desahucio	137,584
	<u>3,224,476</u>

(3) A continuación el detalle:

Predial Edclasa S.A	850,000
Edgar Emrique Lama Valverde	150,000
	<u>1,000,000</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**N. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:**

A continuación un detalle consolidado al 31 de diciembre de 2013:

Cuentas por cobrar	
Innaifest	4,253
Mediken S.A.	561,727
Diagosa S.A.	105
Predial Edclasa S.A	59,374
Idytes	22,074
Otras relacionadas	7,868
	<u>655,401</u>

Cuentas por pagar	
Diagosa S.A.	774
Predial Edclasa S.A	549,110
Laboratorio Arriaga	8,431
Elot Construcciones y Servicios Cía. Ltda.	21
Wong Lama Otton Fernando	71,048
Kremtari S.A.	163,242
Negocios societarios	34,906
	<u>827,532</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>PARTICIPACIÓN MINORITARIA</u>
Albokennedy S.A.	0,02%	77
Alboteoton S.A.	100,00%	7,060,861
Cardiatesa S.A.	0,10%	40
Ekomobil S.A.	0,18%	733,887
Instituto de Gastroenterología Kennedy S.A.	59,59%	18,994
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy		
Samb. HCKS S.A.	60,00%	15,005
Laboratorio HCKA	40,00%	42,906
Mediak S.A.	25,33%	129,340
Remaken S.A.	3,00%	22,064
Sermedosa S.A.	0,20%	13
Urolaser Kennedy S.A.	49,00%	69,479
		<u>8,092,666</u>

P. 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS

P. PATRIMONIO: (Continuación)

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 de 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.

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

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

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

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período 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.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 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 de 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y SUBSIDIARIAS**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 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.