

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A.  
(Guayaquil - Ecuador)

---

ESTADOS FINANCIEROS  
Al 31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

---

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de Situación Financiera	3 - 4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 67

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- Compañía - INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.:**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., que comprenden el estado (separado) de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los correspondientes estados (separados) de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros**

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno determinado por la Gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros separados estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (separados) basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros (separados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros (separados), debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros (separados) de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría 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 comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Gerencia son razonables, así como una la evaluación de la presentación general de los estados financieros (separados).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros (separados), presentan en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF.

## Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., también prepara estados financieros (consolidados) conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Los estados financieros (separados) adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

## Otros asuntos

Los estados financieros (separados) de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 3 de junio del 2015

  
KRESTON AS Ecuador Cia. Ltda.  
SC-RNAE No. 643  
Guayaquil, 21 de marzo de 2016

  
Felipe Sánchez M.  
Representante Legal

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estado de Situación Financiera Separado

Al 31 de diciembre de 2015

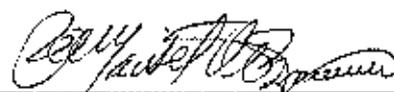
(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	6,182,254	7,501,798
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar	6	12,805,291	11,894,814
Otros activos financieros	7	3,195,684	3,151,540
Inventarios	8	1,656,623	1,915,354
Activos por impuestos corrientes	15	<u>797,650</u>	<u>757,428</u>
Total activos corrientes		<u>24,637,502</u>	<u>25,220,934</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	9	7,649,775	8,745,477
Propiedades de inversión		50,000	50,000
Otros activos financieros	7	4,278,591	4,463,322
Cuentas por cobrar		166,654	166,654
Otros activos	10	<u>2,824,903</u>	<u>2,490,618</u>
Total activos no corrientes		<u>14,969,923</u>	<u>15,916,071</u>
TOTAL		<u>39,607,425</u>	<u>41,137,005</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde  
Representante Legal



CPA Maribel Vera  
Contadora

Ver notas a los estados financieros separados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estado de Situación Financiera Separado  
Al 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO:</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Documentos por pagar	11	6,277,069	8,687,231
Vencimiento corriente de obligaciones	12	64,603	58,698
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar	13	11,091,922	10,460,088
Otros pasivos financieros	14	3,500,000	-
Pasivos por impuestos corrientes	15	1,078,301	1,211,400
Obligaciones acumuladas	16	<u>747,830</u>	<u>1,008,289</u>
Total pasivos corrientes		<u>22,759,725</u>	<u>21,425,706</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones	12	148,976	213,393
Otros pasivos financieros	14	-	3,500,000
Obligaciones por beneficios definidos	18	3,470,254	2,290,079
Pasivos por impuestos diferidos		107,499	-
Otros pasivos	19	<u>1,744,941</u>	<u>1,810,433</u>
Total pasivos no corrientes		<u>5,471,670</u>	<u>7,813,905</u>
TOTAL		<u>28,231,395</u>	<u>29,239,611</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	20	600,000	600,000
Aportes para futuras capitalizaciones		260	260
Reservas		373,652	223,652
Resultados acumulados		<u>10,402,118</u>	<u>11,073,482</u>
Total patrimonio		<u>11,376,030</u>	<u>11,897,394</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>39,607,425</u>	<u>41,137,005</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde  
Representante Legal



CPA. Maribel Vera  
Contadora

Ver notas a los estados financieros separados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estado de Resultado Integral Separado  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS	22	41,390,480	43,595,508
COSTOS DE VENTA	23	<u>(29,448,456)</u>	<u>(30,143,917)</u>
MARGEN BRUTO		<u>11,942,024</u>	<u>13,451,591</u>
Gastos operativos	23	(2,156,904)	(1,996,849)
Gastos administrativos	23	(6,441,762)	(5,303,185)
Gastos generales	23	(2,958,264)	(3,610,989)
Gastos financieros	23	(1,041,932)	(1,089,733)
Otros ingresos, neto		2,242,597	2,139,558
Participación de los trabajadores en las utilidades	16	<u>(237,864)</u>	<u>(538,559)</u>
		<u>(10,594,129)</u>	<u>(10,399,757)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,347,895	3,051,834
Gasto por impuesto a la renta corriente	15	<u>(828,103)</u>	<u>(964,255)</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>519,792</u>	<u>2,087,579</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde  
Representante Legal



CPA. Maribel Vera  
Contadora

Ver notas a los estados financieros separados

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio Separado  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	Resultados Acumulados					
	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas	Reserva de Capital	Resultados por adopción de las NIIF	Resultado de aplicación de método de participación	Total resultados acumulados
Saldos al 31 de diciembre del 2013	300,000	223,652	4,840,042	1,025,507	4,025,204	10,414,665
Utilidad neta	-	-	-	-	2,087,579	2,087,579
Ajuste de inversiones al método de participación patrimonial	-	-	-	-	822,026	822,026
Capitalización	300,000	-	(300,000)	-	-	-
Ajuste NIIF por revalorización de propiedades y equipos	-	-	-	130,342	-	130,342
Dividendos pagados	-	-	-	-	(1,562,095)	(1,562,095)
Provisión salario digno	-	-	-	-	(4,122)	(4,122)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	600,000	223,652	4,540,042	1,164,840	5,368,591	11,697,394
Utilidad neta	-	-	-	-	519,792	519,792
Apropiación	-	150,000	-	-	(150,000)	(150,000)
Dividendos decretados	-	-	-	-	(972,000)	(972,000)
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	(107,499)	-	(107,499)
Reclasificación	-	-	-	-	3,321,060	-
Otros	-	-	-	-	38,343	38,343
Saldos al 31 de diciembre del 2015	600,000	373,652	4,540,042	1,057,350	1,493,686	11,376,030

  
 Edo. Roberto Ponce Valverde  
 Representante legal

  
 CPA. Maribel Vera  
 Contadora

Ver notas a los estados financieros separados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Separado  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2015	2014
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	39,809,806	40,998,143
Pagado a proveedores	(37,593,264)	(38,549,650)
Intereses pagados	(1,049,607)	(965,325)
Intereses ganados	752,810	1,013,340
Comisiones ganadas	289,122	234,634
Dividendos recibidos	44,898	-
Impuesto pagado	(964,255)	(1,018,067)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>378,640</u>	<u>1,703,878</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación:	<u>1,668,150</u>	<u>5,416,953</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compras de propiedades y equipos	(140,408)	(1,336,182)
Ventas de propiedades y equipos	-	133,733
Aportaciones en efectivo Proyecto Kennedy Alborada	(334,284)	(425,000)
Otros activos	-	(815,836)
Inversiones en activos financieros no corrientes	<u>(44,144)</u>	<u>3,066,455</u>
Flujo neto de efectivo utilizado (provisto) en actividades de inversión	<u>(518,634)</u>	<u>621,170</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pago de obligaciones a largo plazo	(58,698)	(239,167)
Dividendos pagados	-	(1,562,095)
Pago de préstamos bancarios	<u>(2,410,162)</u>	<u>(1,812,667)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,468,860)</u>	<u>(3,613,929)</u>
Disminución (aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	(1,319,544)	2,424,194
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>7,501,798</u>	<u>5,077,604</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>6,182,254</u>	<u>7,501,798</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde  
Representante Legal



CPA. Maribel Vera  
Contadora

Ver notas a los estados financieros separados

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., (la Compañía) fue constituida el 17 de noviembre del 1969 mediante celebración de escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de diciembre del mismo año, teniendo como actividad principal brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos, así como también la intermediación inmobiliaria. Su domicilio principal es la Avenida del Periodista y Calle 11-A, Sector N.O., Ciudadela Kennedy.

Mediante escritura pública, celebrada el 26 de enero del 2010 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de abril del 2010, se absorbió a la Compañía HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON S.A HOKESA.

### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

#### 2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad – IASB.

#### 2.2. Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

#### 2.3. Base de preparación y presentación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado a la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuáles se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

#### 2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

#### 2.5. Inventarios

Son presentados al costo o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios de medicinas obsoletos se ajustan contra los resultados del período en el que se presenta su caducidad.

#### 2.6. Propiedades y equipos

**2.6.1. Medición en el momento del reconocimiento.**- Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.6.2. Medición posterior al reconocimiento.**-

##### Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

**Modelo de revaluación**

Después del reconocimiento inicial, los terrenos, edificios y equipos médicos son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos, edificios y equipos médicos se reconoce en otro resultado integral y se acumulan en el patrimonio bajo la denominación superávit por revalorización de terrenos, edificios y equipos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos, edificios y equipos médicos es registrada en resultados.

El saldo de la revaluación de terrenos, edificios y equipos médicos incluido en el patrimonio es transferido directamente a los resultados acumulados, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

- 2.6.3. Método de depreciación y vidas útiles.**- El costo o valor revaluado de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta y la vida útil estimada por los peritos para aquellos activos revaluados. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de depreciación.

<b><u>Item</u></b>	<b><u>Vida útil (en años)</u></b>
Edificios	20
Instalaciones	10
Mueble, equipos médicos y de oficina	10
Veículos	5
Equipos de computación	3

- 2.6.4. Retiro o venta de propiedades y equipos.**- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades acumuladas.

## 2.7. Propiedad de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

La propiedad de la Compañía contabilizada como propiedad de inversión se mide de acuerdo con el modelo del valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

## 2.8. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar corriente.

**2.8.1. Impuesto corriente.**- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.8.2. Impuestos diferidos.**- Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

La medición de los pasivos y activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los impuestos diferidos se reconocen como un ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

### 2.9. Provisiones y contingencias

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es riesgoso que probable, se revela en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

### 2.10. Beneficios a empleados

**2.10.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.**- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

- 2.10.2. Beneficios acumulados.- Las obligaciones por beneficios acumulados de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias. Debido a que el cálculo legal se lo realiza de la utilidad contable no se presentan diferencias temporales que originen impuestos diferidos.

## 2.11. Patrimonio

- 2.11.1. Capital social.- Al 31 de diciembre del 2015, el capital social de la Compañía está constituido por 600,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$.1 cada una.

- 2.11.2. Reserva legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

- 2.11.3. Reserva de capital.- El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**2.11.4. Utilidades retenidas provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.**- En esta subcuenta de utilidades retenidas, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:

- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera
- Utilizado en absorber pérdidas
- Devueltas a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

**2.11.5. Distribución de dividendos.**- La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

### **2.12. Reconocimiento de ingresos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

#### **Por actividades ordinarias:**

**2.11.1. Prestación de servicios.**- Los servicios médicos incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido.

#### **Por otros ingresos:**

**2.11.2. Venta de insumos.**- Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.11.3. Ingresos por dividendos e ingresos por intereses.**- El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

asociados con la transacción y el importe de los ingresos pueda ser medido de forma fiable.

**2.11.4. Ingresos por alquileres.**- Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento de acuerdo con el contrato.

### **2.13. Costos y gastos**

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

### **2.14. Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **2.15. Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

### **2.16. Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados;
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento;
- Activos financieros disponibles para la venta;

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Préstamos y partidas por cobrar.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**2.16.1. Método de la tasa de interés efectiva.** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**2.16.2. Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados.** - Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados:

- Un activo financiero es mantenido para negociar si:
  - Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo;
  - Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo;
  - Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir;
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo de la Compañía o su estrategia de inversión;
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambio en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambio en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado de resultados del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

**2.16.3. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.**- Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

**2.16.4. Activos financieros disponibles para la venta.**- Los activos financieros disponibles para la venta son instrumentos no derivados que son designados como disponibles para la venta o no son clasificados como (a) préstamos y partidas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros al valor razonable con cambio en los resultados.

La Compañía mantiene inversiones no cotizadas que no son comercializadas en un mercado activo pero que también son clasificadas como activos financieros disponibles para la venta y expresadas al valor razonable al final del período sobre el cual se informa. Los dividendos sobre los instrumentos de patrimonio se reconocen en el resultado del período al momento en que se establece el derecho de la Compañía a recibir los dividendos. Otros cambios en el importe en libros de los activos financieros disponibles para la venta se reconocen en resultados acumulados y son registrados bajo el título de Efectos por aplicación del método de participación proporcional. Al momento de la venta de la inversión o si se determina que se encuentra

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

deteriorada, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la cuenta patrimonial se reclasifica a resultados del período.

**2.16.5. Préstamos y cuentas por cobrar.**- Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar comerciales, saldos por cobrar a accionistas y compañías relacionadas, efectivo y equivalentes de efectivo son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva.

**2.16.6. Deterioro de valor de los activos financieros.**- Los activos financieros distintos de aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones en asociadas disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar comercial es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de

provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados del período.

Cuando un activo financiero disponible para la venta es considerado como deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas al resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

Con respecto a los títulos de patrimonio disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor previamente reconocidas en los resultados no son reversadas a través de los resultados. Cualquier incremento en el valor razonable posterior a una pérdida por deterioro de valor se reconoce en otro resultado integral y acumulado bajo la partida efecto por aplicación del método de participación patrimonial. Con respecto a los títulos de deuda disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor se reversan en los resultados si un incremento en el valor razonable de la inversión puede estar objetivamente relacionado con un evento que ocurra después del reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

**2.16.7. Baja en cuenta de los activos financieros.** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, La Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido

reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

## **2.17. Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos financieros son clasificados de la siguiente manera:

- Al valor razonable con cambios en los resultados;
- Otros pasivos financieros.

**2.17.1. Pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados.**- Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en los resultados cuando es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido para negociar o es designado al valor razonable con cambios en el resultado.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo;
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo;

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir;
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base;
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

- 2.17.2. Otros pasivos financieros.**- Los otros pasivos financieros (incluyendo los documentos por pagar, obligaciones y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

2.17.3. Baja en cuentas de un pasivo financiero.- La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

### 3. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS EMITIDAS PERO AUN NO EFECTIVAS:

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas pero aún no efectivas y su vigencia es la siguiente:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
<i>Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones</i>		
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Contratos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
<i>Modificaciones a las NIIF y NIC</i>		
NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
NIC 16 y NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Enero 1, 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y LA NIC 28	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	Enero 1, 2016
NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2015; por consiguiente no han sido consideradas, en caso de que apliquen, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS:

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados

financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### **4.1. Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### **4.2. Provisiones para obligaciones por beneficios definidos**

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

#### **4.3. Impuesto a la renta diferido**

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 4.4. Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las notas 2.6.2 y 2.6.3.

### 5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos	3,433,351	2,815,211
Equivalentes de efectivo	2,632,911	4,526,984
Caja	<u>115,992</u>	<u>159,603</u>
Total	<u>6,182,254</u>	<u>7,501,798</u>

Al 31 de diciembre del 2015, bancos representa disponible en bancos locales por US\$.3,093,682 y en bancos del exterior por US\$.339,669.

Al 31 de diciembre del 2015, los equivalentes de efectivo corresponden a inversiones temporales con vencimientos de hasta 90 días.

Un detalle de los equivalentes de efectivo es como sigue:

Emisor	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Plazo (días)	Interés	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	03-mar-16	360	4.00%	588,598	-
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.00%	552,300	-
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.00%	229,764	-
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.00%	918,357	-
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.00%	343,892	-
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	564,918
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	530,080
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	220,520
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	881,410
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	330,066
Banco Pichincha	15-ago-14	11-feb-15	160	6.30%	-	<u>2,000.00</u>
Total					<u>2,632,911</u>	<u>4,526,964</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	8,355,847	7,626,353
Cilientes	1,898,283	1,195,137
Compañías relacionadas, ver nota 24	548,384	659,911
Provisión de cuentas incobrables	<u>(217,272)</u>	<u>(140,775)</u>
	<u>10,585,242</u>	<u>9,340,626</u>
Compañías relacionadas, ver nota 24	<u>1,507,953</u>	<u>1,783,997</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Intereses por cobrar	107,420	175,144
Cheques devueltos	96,856	93,916
Préstamos a empleados	13,368	41,419
Otras	<u>359,825</u>	<u>362,237</u>
	<u>577,472</u>	<u>672,716</u>
Anticipos:		
Anticipos a funcionarios y empleados	56,000	-
Seguros	40,041	-
Otros valores anticipados	<u>38,583</u>	<u>97,475</u>
	<u>134,624</u>	<u>97,475</u>
Total	<u>12,805,291</u>	<u>11,894,814</u>

Al 31 de diciembre del 2015, las cuentas por cobrar representan los servicios hospitalarios a pacientes particulares y afiliados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, tienen vencimientos promedio de 30 días y no devengan intereses.

Al 31 de diciembre del 2015, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), representa US\$8,355,847 (en el 2014 US\$7,626,353) por provisión de valores por servicios prestados a sus afiliados. De los valores provisionados al cierre del ejercicio económico 2015 la suma de US\$6,459,950 fueron facturados en enero y febrero del 2016 y la diferencia será facturada en los meses de marzo y abril del 2016.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2015, es como sigue:

	...Dic 31... <u>2015</u>
Corriente	8,951,726
Vencido:	
1 - 360 días	142,986
Mayor 360 días	<u>1,707,802</u>
Total	<u>10,802,514</u>

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables es como sigue:

	...Diciembre 31... <u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	140,775	140,775
Provisión con cargo a resultados	<u>76,497</u>	-
Saldo al fin de año	<u>217,272</u>	<u>140,775</u>

### 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015, otros activos financieros incluyen lo siguiente:

	... Diciembre 31... <u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados:</u>		
<i>Inversiones temporales:</i>		
Banco Pichincha Miami	1,611,720	1,569,554
Banco Santander Miami	<u>1,583,964</u>	<u>1,581,986</u>
Total activos financieros corrientes	<u>3,195,684</u>	<u>3,151,540</u>

Las inversiones temporales corresponden depósitos a plazo fijo pagaderos al vencimiento de la inversión, cuyo plazo es entre 1 a 360 días. Un detalle de los depósitos a plazo fijo es como sigue:

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Notas a los Estados Financieros Separados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Banco	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Plazo (días)	Interés	2015	2014
Banco Pichincha Miami	05/Jul/2015	07/Jul/2016	367	4,50%	588.990	-
Banco Pichincha Miami	10/Jul/2015	01/Jul/2016	367	4,00%	464.669	-
Banco Internaciona Miami	20/Ago/2015	12/Ago/2016	358	4,00%	558.041	-
Banco Internaciona Miami	08/Ago/2015	03/Ago/2016	360	0,25%	1.563.964	-
Banco Pichincha Miami	17/Jul/2014	10/Jul/2015	358	4,25%	-	586.421
Banco Pichincha Miami	17/Jul/2014	10/Jul/2015	358	4,25%	-	443.095
Banco Pichincha Miami	25/Ago/2014	20/Ago/2015	360	4,25%	-	668.036
Banco Santander Miami	04/Ago/2014	04/Ago/2015	365	0,13%	-	1.591.986
Total					<u>3.185.634</u>	<u>3.151.540</u>

... Diciembre 31...  
2015      2014

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en otro resultado integral:  
Inversiones en subsidiarias

Dateoton Cia. Ltda.	1,185,825	1,654,507
Remaken S.A. Resonancia Magnética Kennedy S.A.	812,544	776,488
Mediak S.A.	444,818	450,046
Asisken Asistencia Médica S.A.	438,625	362,640
Albokennedy S.A.	419,835	408,234
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	231,507	154,688
Cika S.A.	225,960	234,323
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnósticos del Ccrazón, Cardíatesa S.A.	201,167	62,126
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	97,952	145,685
DIYTES C.LTDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda.	54,779	69,077
Diagoda Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	52,313	17,881
Innafest S.A.	35,500	10,242
Cikena S.A.	35,004	58,759
Urolaser Kennedy S.A.	28,834	23,788
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK	16,388	19,067
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborombón HCKS S.A	16,344	14,595
Electroquil	888	888
Soimed	320	320
	<u>4,278,603</u>	<u>4,463,334</u>

(-) Provisión para inversiones      (12)      (12)

Total otros activos financieros no corrientes      4,278,591      4,463,322

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA IFOJON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Un resumen de las inversiones en subsidiarias, es como sigue:

Compañía	No. Acciones		% Participación		Valor Nominal		... Diciembre 31...	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Datonon Cia. Ltda.	390	390	65%	65%	390	390	1,155,825	1,034,507
Remaken S.A. Posmanca Magnifica Keurney S.A.	188	188	94%	94%	752	752	812,544	776,480
Mordak S.A.	2,016	2,016	75%	75%	806	806	444,818	430,046
Asisten Asistencia Médica S.A.	127	127	80%	80%	338,000	338,000	438,625	362,610
Alfrakandy S.A.	3,999	3,999	100%	100%	800	800	419,835	408,234
Mediken Medicina Integral Kennaty S.A.	130,800	130,800	30%	30%	130,800	130,800	231,507	154,088
Clita S.A.	540	540	90%	90%	5,400	5,400	225,960	234,323
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnósticos del Corazón, Cardiateca S.A.	999	999	100%	100%	9,990	175,142	201,167	62,126
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	180	180	60%	60%	1,800	1,800	97,952	145,665
IDYTES C.L.LDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C.L.LDA.	4,528	4,526	20%	20%	9,850	9,850	54,779	69,077
Diagnosa Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	256	256	32%	32%	246	256	52,313	17,881
knafest S.A.	4,794	4,794	24%	24%	192	192	35,660	10,242
Cikera S.A.	360	360	90%	90%	3,600	33,600	35,004	58,759
Urolaser Kennedy S.A.	204	204	46%	51%	38,250	79,550	28,834	23,788
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK	140	140	41%	35%	1,640	1,640	16,388	18,067
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborombón HCKS S.A.	320	320	40%	40%	36,000	36,000	16,344	14,595
Electroquell	-	-	40%	40%	888	888	888	888
Salmad	320	320	40%	40%	320	800	320	320
Servicios Médicos y Hospitalarios S.A. Sarmadosa	988	988	100%	100%	988	988	-	-
Ekornovil S.A.	-	988	-	100%	-	61,966	-	-
<b>Total</b>	<b>151,147</b>	<b>152,465</b>			<b>580,732</b>	<b>879,930</b>	<b>4,278,603</b>	<b>4,419,334</b>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a insumos médicos (Profarm, materiales y accesorios médicos, y suministros de oficina valorados en US\$.1,656,623 (en el 2014 US\$.1,915,354), la Compañía no identificó deterioro en los inventarios de medicinas Profarm, considerando que por acuerdos con sus proveedores estos medicamentos son devueltos e intercambiados 2 meses antes de su vencimiento.

### 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS

Un resumen de propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2015, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo o valuación	21,483,464	21,553,817
Depreciación acumulada	<u>(13,833,689)</u>	<u>(12,808,340)</u>
Total	<u>7,649,775</u>	<u>8,745,477</u>
Clasificación:		
Terrenos	2,517,461	2,517,461
Edificios	2,506,947	2,682,539
instalaciones	62,355	42,033
Muebles, equipos médicos y de oficina	2,524,188	3,404,945
Vehículos	8,705	25,135
Equipos de computación	<u>30,119</u>	<u>73,364</u>
Total	<u>7,649,775</u>	<u>8,745,477</u>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u> Vehículos</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles, equipos médicos y de oficina</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>							
Saldo al 1 de enero del 2014	2,357,506	5,826,329	447,494	392,726	10,944,892	478,807	20,447,754
Adiciones	159,955	373,228	-	-	785,565	19,434	1,338,182
Transferencias	-	-	-	-	(756)	(97,630)	(98,386)
Ventas/Bajas	-	-	(133,733)	-	-	-	(133,733)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	2,517,461	6,199,557	313,761	392,726	11,729,701	400,611	21,553,817
Adiciones	-	-	-	-	120,289	20,117	140,406
Ventas/Bajas	-	-	(26,136)	-	(183,993)	(630)	(210,759)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>2,517,461</u>	<u>6,199,557</u>	<u>287,625</u>	<u>392,726</u>	<u>11,665,997</u>	<u>420,098</u>	<u>21,483,464</u>
<b>Depreciación:</b>							
Saldo al 31 de diciembre del 2014	-	3,517,019	288,625	297,359	8,324,755	380,582	12,808,340
Gasto de Depreciación	-	175,591	15,716	33,012	995,832	10,027	1,230,178
Ajustes	-	-	5,571	-	-	-	5,571
Ventas/Bajas	-	-	(30,992)	-	(178,778)	(630)	(210,400)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	<u>3,692,610</u>	<u>278,920</u>	<u>330,371</u>	<u>9,141,809</u>	<u>389,979</u>	<u>13,833,689</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Durante el año 2015, las adiciones incluyen principalmente a compras de equipos médicos por US\$.120,289 que corresponde a compra de equipos, fuente de luz, lavadora industrial, procesador de imágenes, monitores; equipos de computación por US\$.20,117 que corresponde compra de monitores.

En el año 2014, las principales adiciones corresponde a la adquisición de un terreno y un edificio del "Centro Diagnostico Medico Gamma", ubicado sobre el solar 1, manzana 15, de la ciudadela Kennedy, parroquia Tarquí, sobre el cual se encuentran consultorios, locales y otros espacios del bloque del centro médico Gamma.

Las bajas efectuadas durante el año 2015, corresponde a muebles y equipos de habitaciones.

### 10. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Derechos Fiduciarios:</b>		
Fideicomiso Alborada	1,700,226	1,365,941
Fideicomiso HCKS 1	801,000	801,000
Fideicomiso HCKS 2	<u>174,000</u>	<u>174,000</u>
	2,675,226	2,340,941
Local (Edificio Rapsodia)	129,231	129,231
Otros	16,200	16,200
Depósitos en Garantía	<u>4,246</u>	<u>4,246</u>
Total	<u>2,824,903</u>	<u>2,490,618</u>

Al 31 de diciembre de 2015, un resumen de los estados financieros no auditados de los fideicomisos Kennedy Alborada, HCKS1 y HCKS2 es como sigue:

Estados Financieros	Fideicomiso Kennedy Alborada	Fideicomiso Mercantil HCKS 1	Fideicomiso Mercantil HCKS 2
Activos	5,338,093	800,919	489,677
Pasivo	(4,104,526)	-	-
Patrimonio	<u>(1,233,567)</u>	<u>(800,919)</u>	<u>(489,677)</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de los documentos por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pichincha Miami	1,800,000	1,800,000
Banco Internacional S.A.	1,685,951	1,963,379
Banco Santander Miami	1,500,000	1,500,000
Banco Pichincha C.A.	879,118	1,757,558
Banco Guayaquil S.A.	42,000	300,000
Banco Bolivariano C.A.	-	83,750
Subtotal	5,907,069	7,404,687
Partes relacionadas, ver nota 24	<u>370,000</u>	<u>1,282,544</u>
Total	<u>6,277,069</u>	<u>8,687,231</u>

A continuación un detalle de los documentos por pagar a bancos:

<u>Descripción:</u>	<u>Operación</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Saldo al 31/12/2015</u>
Banco Internacional	100315179	16/01/2015	11/01/2016	9.02%	258,423
Banco Internacional	100315680	07/05/2015	01/05/2016	8.95%	427,528
Banco Internacional	100316676	18/12/2015	12/12/2016	8.95%	500,000
Banco Internacional	100316716	30/12/2015	24/12/2016	8.95%	500,000
Banco Pichincha C.A.	2346592	23/09/2015	17/09/2016	8.54%	379,118
Banco Pichincha C.A.	2376543	07/12/2015	01/12/2016	8.95%	500,000
Banco Pichincha Miami	40955	30/07/2015	22/07/2016	5.50%	1,800,000
Banco Guayaquil	133342	04/03/2015	04/03/2016	9.02%	42,000
Banco Santander Miami	35206	18/11/2014	18/11/2015	1.50%	1,500,000
Total					<u>5,907,069</u>

La compañía presenta valores en garantía, a continuación se muestra un detalle:

	<u>Valor</u>
<u>Banco Bolivariano</u>	
Prenda industriales	<u>420,000</u>
<u>Banco Pichincha</u>	
Hipotecas	654,768
Hipotecas	<u>471,926</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Por otra parte la compañía también presenta obligaciones directas como codeudor tal como se muestra a continuación:

	<u>Valor</u>
<u>Banco Bolivariano</u> (Préstamos firmas mutuos)	<u>58,997</u>
<u>Banco Pichincha</u> Además de ello la compañía presenta como contingentes	<u>350,000</u>

## 12. OBLIGACIONES

Corresponde a obligación bancaria con el Banco del Pichincha C.A. cuya fecha de vencimiento es el 16 de noviembre de 2018 con una tasa del 8,92%, un resumen de la obligación a largo plazo, porción corriente y no corriente es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Porción corriente	64,603	58,698
Porción a largo plazo	<u>148,976</u>	<u>213,393</u>
Total	<u>213,579</u>	<u>272,091</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Proveedores:</i>		
Locales	3,195,926	3,263,329
Compañías relacionadas, ver nota 24	<u>5,924,320</u>	<u>5,987,069</u>
	9,120,246	9,250,398
Dividendos por pagar, ver nota 24	972,000	-
<i>Anticipos de clientes:</i>		
Clientes (pacientes)	255,119	431,509
IESS (anticipos varios)	110,010	-
Otros	62,304	209,906
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	204,968	194,279
Compañías relacionadas, ver nota 24	152,665	101,932
Otras cuentas por pagar	132,834	177,233
Impuestos y contribuciones por pagar	43,874	70,084
Nómina por pagar	<u>37,902</u>	<u>24,747</u>
Total	<u>11,091,922</u>	<u>10,460,088</u>

Al 31 de diciembre del 2015, cuentas por pagar a proveedores representan principalmente servicios médicos y adquisiciones de bienes y contratación de servicios que no generan intereses y vencen en 30, 60 y 90 días e incluyen principalmente a servicios médicos DRLAM CIA. LTDA. por US\$.658,973, EOA Servicios S.A. por US\$.531,141 y DIFARE S.A. por US\$.329,750.

Anticipos de clientes incluyen principalmente los depósitos previos entregados por los pacientes particulares.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i><u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u></i>		
<i><u>Pasivo financiero corriente</u></i>		
<i><u>Obligaciones por documentos REVNI:</u></i>		
Compañías relacionadas (Ver nota 24)	3,250,000	-
Partes relacionadas (Ver nota 24)	<u>250,000</u>	<u>-</u>
Total pasivo financiero corriente	<u>3,500,000</u>	<u>-</u>
<i><u>Pasivo financieros no corriente</u></i>		
Obligaciones por documentos REVNI	3,500,000	3,500,000
(-) vencimientos corrientes	<u>(3,500,000)</u>	<u>-</u>
Total pasivo financiero no corriente	<u>-</u>	<u>3,500,000</u>

Al 31 de diciembre del 2015, representan documentos denominados REVNI (Registro Especial de Valores No Inscritos) emitidos por INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., respectivamente, a una tasa de interés del 8.50% y capital pagado al vencimiento en febrero del 2016. Durante el año 2015, los intereses generados reconocidos en los resultados del año corresponden a US\$.298,000 aproximadamente.

### 15. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i>		
Retenciones en la fuente	766,320	728,136
Impuesto al valor agregado	26,820	29,292
Crédito tributario por IVA	<u>4,510</u>	<u>-</u>
Total	<u>797,650</u>	<u>757,428</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto a la renta por pagar	828,103	964,255
Impuesto al valor agregado	143,688	105,606
Retenciones en la fuente por pagar	<u>106,510</u>	<u>141,539</u>
Total	<u>1,078,301</u>	<u>1,211,400</u>

Los valores por pagar por concepto de pasivos por impuestos corrientes son liquidados en el momento de la presentación y pago de las declaraciones de impuestos correspondientes.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

*Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad según estados financieros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	1,585,759	4,412,418
<u>Menos:</u>		
15 % Participación de Trabajadores	(237,864)	(538,559)
Efecto de la aplicación del método de participación Patrimonial y otros ingresos exentos	-	(938,682)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles (1)	2,416,211	1,300,281
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	7,902
Participación atribuible a otros ingresos exentos	-	<u>139,617</u>
Utilidad gravable	<u>3,764,106</u>	<u>4,382,977</u>
Impuesto a la renta causado (2)	<u>828,103</u>	<u>964,255</u>
Anticipo calculado (3) (2)	<u>450,344</u>	<u>406,144</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>828,103</u>	<u>964,255</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, un detalle de los gastos no deducibles es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jubilación Patronal y bonificación por desahucio	1,069,862	409,419
Regalías, servicios técnicos y comisiones Relacionadas	494,520	-
Depreciación de propiedades y equipos	313,363	338,559
Provisiones para cuentas incobrables	156,975	-
Ajustes por inversiones en asociadas	127,682	27,526
Seguros del exterior	123,908	29,760
Gastos sin sustentos	19,227	3,762
Multas e intereses	14,700	26,188
Diferencia cartera	12,289	-
Impuesto a la salida de divisas por seguros	6,195	15,379
Bajas y ventas de activos fijos	5,215	8,400
IVA cargado al gasto	-	185,807
Tramites IESS	-	121,496
Seguros ejecutivos	-	97,573
Otros	<u>72,275</u>	<u>36,413</u>
Total	<u>2,416,211</u>	<u>1,300,281</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

(2) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

(3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2015, la Compañía determinó anticipo de impuesto a la renta por US\$.450,344 (US\$.406,144 en el 2014) e impuesto a la renta causado por US\$.828,103 (US\$.964,255 en el 2014). Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$.828,103 como impuesto a la renta del año fiscal 2015 (US\$.964,255 en el 2014).

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

Con fecha febrero 3 del 2016, la Compañía INDUSTRIAL INMOBILIARIA S.A. TEOTON, mediante Oficio de Inspección No. DZ8-ASOOICC16-0000015-M el Servicios de Rentas Internas envió notificación para llevar a cabo una diligencia de inspección y solicitud de envío de información financiera y tributaria correspondiente a los ejercicios fiscales 2015 y 2014. La información fue proporcionada al ente regulador entre el 5 y 12 de febrero del 2016, encontrándose en revisiones fiscales a la fecha de este informe (Marzo 21 del 2016).

### 16. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Participación de trabajadores en las utilidades	237,864	538,559
Beneficios sociales	393,233	345,322
Intereses financieros	<u>116,733</u>	<u>124,408</u>
Total	<u>747,830</u>	<u>1,008,289</u>

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

El movimiento de la provisión para obligaciones acumuladas durante el año 2015 es como sigue:

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31 de 2015...			
	<u>15% de</u>	<u>Beneficios</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total</u>
	<u>trabajadores</u>	<u>sociales</u>	<u>financieros</u>	
Saldo al inicio del año	538,559	345,322	124,408	1,008,289
Provisión	237,864	1,460,603	127,983	1,826,450
(-) Pagos	(538,559)	(1,430,628)	(154,762)	(2,123,949)
Ajustes	-----	17,936	19,104	37,039
Saldo al final del año	<u>237,864</u>	<u>393,233</u>	<u>116,733</u>	<u>747,830</u>

### 17. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones ha sido efectuadas a valores de plena competencia.

Según el Art. 3 Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América;
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos;
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas (Ver nota 24);
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración. Cuando se trate de operaciones entre partes relacionadas locales, este literal aplicará tanto para el sujeto pasivo que presentó la consulta como para dichas partes relacionadas; y,
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

1. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno; o
2. El sujeto pasivo:
  - i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
  - ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
  - iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
  - iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
  - v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
  - vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía no reporta ventas mayores a las bases definidas por el Servicio de Rentas Internas para la preparación de Anexos o Informe de Precios de Transferencia.

#### 18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jubilación patronal	2,587,618	2,281,671
Bonificación por desahucio	<u>902,636</u>	<u>8,408</u>
Total	<u>3,470,254</u>	<u>2,290,079</u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al comienzo del año	2,281,671	1,963,037
Provisión cargada al gasto	640,332	362,815
Pagos	<u>(354,385)</u>	<u>(44,180)</u>
Saldos al fin del año	<u>2,567,618</u>	<u>2,281,672</u>

Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al comienzo del año	8,407	-
Provisión cargada al gasto	1,004,662	8,407
Pagos	<u>(110,433)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>902,636</u>	<u>8,407</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEQTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa(s) de descuento	4.00	4.00
Tasa(s) esperada del incremento salarial	4.00	4.00

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo actual del servicio	<u>1,644,994</u>	<u>371,222</u>

### 19. OTROS PASIVOS

Un detalle de los otros pasivos, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acreedores por Garantía (MEDIRENT)	1,744,548	1,810,040
Títulos de Salud HCK	<u>393</u>	<u>393</u>
Total	<u>1,744,941</u>	<u>1,810,433</u>

Al 31 de diciembre del 2015, los otros pasivos incluyen los abonos realizados por clientes para la contratación del seguro de salud Medirent Plus (pagos anticipados por el servicio). Se paga US\$.3,000 anuales; al paciente se le entregan cuponeras o billetes de descuento (Ver nota 25).

### 20. PATRIMONIO

**Capital social:** Al 31 de diciembre del 2015, el capital autorizado suscrito y pagado consiste en 600,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$.1 cada una.

**Aporte para futuras capitalizaciones:** Representa aportes en efectivo con el propósito de incrementar el capital social de la Compañía.

**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.

Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

**Resultados acumulados:** Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reserva de Capital	4,540,042	4,540,042
Resultados por adopción 1ra vez de las NIIF	1,057,350	1,164,849
Resultados acumulados	1,483,666	5,368,591
Efecto por aplicación del método de participación patrimonial	<u>3,321,060</u>	<u>-----</u>
<b>Total</b>	<b><u>10,402,118</u></b>	<b><u>11,073,482</u></b>

El saldo de reserva de capital corresponde al saldo transferido de las subcuentas reexpresión monetaria por US\$.363,278 y reserva por revalorización del patrimonio por US\$.4,176,764.

Resultados por adopción 1ra vez de las NIIF Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**Dividendos pagados:** En el mes de diciembre del 2015, la Compañía INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. registró asiento contable de la repartición de dividendos correspondiente a la utilidad del ejercicio 2014 por US\$.972,000.

## 21. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Compañía a través de la Gerencia, es quien está encargada de monitorear, controlar y administrar prudentemente los riesgos sobre los instrumentos financieros. La Administración de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla y establece límites para cada uno los riesgos.

Los principales riesgos sobre estos instrumentos financieros, son los riesgos de mercado, crédito, liquidez, y operacional.

### (i) Riesgo de Mercado

La Compañía desarrolla sus operaciones en la ciudad de Guayaquil brindando los servicios hospitalarios en el sector norte, específicamente en la Ciudadela Kennedy, lugar donde se concentra un buen número de clientes y pacientes derivados del convenio que mantiene con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

En un mercado donde los servicios hospitalarios son ofrecidos por muchos participantes, la Compañía ha ganado una buena reputación y mantiene tecnología de punta para brindar un servicio eficiente y oportuno, razón por la cual es una clínica reconocida y líder en el mercado en el cual desarrolla sus actividades.

(ii) Riesgo de Crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en efectivo y cuentas por cobrar comerciales.

La Gerencia considera que la Compañía no tiene mayor riesgo crediticio debido a que sus clientes pagan al contado y otros a crédito como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se maneja el riesgo, puesto que por ser una entidad pública mantiene un nivel de pagos con atraso pero son valores recuperables y la Gerencia estima que el riesgo es manejable.

Con objeto de mitigar la exposición al riesgo de crédito en el efectivo, la Compañía ha adoptado la política de efectuar sus operaciones con entidades financieras de reconocida solvencia en el mercado nacional e internacional.

(iii) Riesgo de Liquidez

Consiste en 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 otro activo financiero.

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. La Compañía cuando necesita efectivo también cuenta con la obtención de créditos con entidades financieras y además si tiene exceso de flujo de efectivo lo invierte en activos financieros de alta liquidez y otros que se mantienen hasta el vencimiento y que son renovados a medida que la gerencia financiera analice y decida si es la mejor opción.

(iv) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos

legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares de ética aceptados por la Compañía.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Gerencia General. La gerencia general monitorea los riesgos operativos de importancia apoyado en su equipo contable y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y los procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y mantenidos. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la gerencia general.

Durante el período, la gerencia general realiza evaluaciones continuas sobre la efectividad en el diseño y operación de los controles claves. Las debilidades en el diseño o funcionamiento de los procesos son cubiertos de inmediato para prevenir errores futuros.

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares para administrar el riesgo operacional, desarrollado e implementado por la gerencia general en las siguientes áreas:

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad industrial.

(v) Gestión de Riesgo de Capital

La Compañía maneja su capital para asegurar que pueda continuar como una empresa en marcha, mientras se maximiza el retorno a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio. Un detalle de los Instrumentos financieros por categoría es como sigue:

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	2015	2014
<b><u>Activos financieros:</u></b>		
Valor razonable con cambios en resultados:		
Inversiones temporales (Nota 7)	3,195,684	3,151,540
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	6,182,254	7,501,798
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>12,805,291</u>	<u>11,894,814</u>
Total activos financieros corrientes	<u>22,183,229</u>	<u>22,548,152</u>
Valor razonable con cambio en otro resultado integral:		
Inversiones en asociadas (Nota 7)	<u>4,278,591</u>	<u>4,463,322</u>
Total activos financieros no corrientes	<u>4,278,591</u>	<u>4,463,322</u>
Total Activos Financieros	<u>26,461,820</u>	<u>27,011,474</u>
<b><u>Pasivos financieros:</u></b>		
<b><u>Costo Amortizado:</u></b>		
<b><u>Obligaciones por documentos REVNI:</u></b>		
Compañías relacionadas (Ver Nota 14 y 24)	3,250,000	-
Partes relacionadas (Ver Nota 14 y 24)	250,000	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar (Nota 13)	<u>11,091,922</u>	<u>10,460,088</u>
Total pasivos financieros corrientes	<u>14,591,922</u>	<u>10,460,088</u>
<b><u>Costo Amortizado:</u></b>		
Obligaciones por documentos REVNI (Nota 14)	3,500,000	3,500,000
(-) vencimientos corrientes	(3,500,000)	-
Otros pasivos (Nota 19)	<u>1,744,941</u>	<u>1,810,433</u>
Total pasivos financieros no corrientes	<u>1,744,941</u>	<u>5,310,433</u>
Total Pasivos Financieros	<u>16,336,863</u>	<u>15,770,521</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 22. INGRESOS POR SERVICIOS Y VENTAS

Un resumen de los ingresos por servicios y ventas es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por servicios médicos	29,325,091	35,194,534
Ingresos hospitalarios	<u>13,306,648</u>	<u>9,747,770</u>
	42,631,739	44,942,304
(-) Descuentos por servicios médicos	<u>(1,241,259)</u>	<u>(1,346,796)</u>
Total	<u>41,390,480</u>	<u>43,595,508</u>

Un detalle de los ingresos por servicios médicos y hospitalarios, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos por servicios médicos:</u>		
Ingresos proveedores de servicios	10,193,432	18,464,580
Cirugía	9,141,962	8,282,408
Terapia intensiva	6,446,927	4,684,823
Emergencia	1,626,742	1,624,261
Rayos x	617,887	661,506
Ecosonografía (eq.u)	434,530	490,480
Ecocardiografía	395,178	395,734
Ingresos por servicios pacientes Soat	122,865	111,941
Departamento de servicio al paciente	90,609	205,409
Densitometría	80,350	90,202
Litotripcia	62,659	66,136
Intensificador de imágenes	58,078	63,395
Angiografo	53,842	53,661
Consulta externa	<u>30</u>	<u>-</u>
Total	<u>29,325,091</u>	<u>35,194,534</u>
<u>Ingresos hospitalarios:</u>		
Medicina general	6,690,975	5,052,559
Cuidados Intermedios	2,393,687	2,077,385
Ginecología y obstetricia	1,741,016	1,508,526
Oncología	1,368,825	77,253
Pabellón Azul	784,615	713,917
Otros	<u>327,529</u>	<u>318,130</u>
Total	<u>13,306,648</u>	<u>9,747,770</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 23. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos por naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos de servicios y ventas	29,448,456	30,143,917
Gastos operativos	2,156,904	1,996,849
Gastos de administración	6,441,762	5,303,185
Gastos generales	2,958,264	3,610,989
Gastos financieros	<u>1,041,932</u>	<u>1,089,733</u>
Total	<u>42,047,318</u>	<u>42,144,673</u>

Un detalle de los costos y gastos por naturaleza es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Implementos Médicos	18,856,683	21,166,762
Sueldos beneficios a los empleados	10,686,740	9,652,011
Honorarios	4,520,053	3,916,317
Impuestos, contribuciones y otros	1,337,980	1,609,111
Depreciación	1,230,178	1,169,870
Mantenimiento e instalación	1,709,473	1,092,924
Comisiones e intereses	1,041,932	1,089,733
Provisiones	947,546	668,374
Otros gastos no deducibles	953,812	552,302
Servicios básicos y otros consumos	427,776	392,278
Seguros	90,329	145,090
Otros costos y gastos	<u>244,816</u>	<u>689,902</u>
Total	<u>42,047,318</u>	<u>42,144,674</u>

Al 31 de diciembre de 2015, el importe acumulado de otros resultados integrales incluye US\$.127,000 generado por el reconocimiento de la participación sobre resultados integrales en asociadas bajo el método de participación proporcional VPP.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los principales saldos y transacciones con accionistas y partes relacionadas, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Transacciones</u>		
<u>Compras</u>		
Predial Edclasa S.A.	2,285,106	2,899,802
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazón Cardíaca S.A.	1,785,471	2,395,812
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	1,461,391	1,678,657
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	856,098	-
Mediak S.A.	631,628	735,560
Enfermedades Urológicas C.A. CITEUCORP	431,382	487,061
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	268,091	284,694
Idytes Centro de Enfermedades de la Sangre Cía. Ltda.	154,333	242,192
Geprof C.A.	134,694	145,918
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK	126,490	659,029
Albokennedy S.A.	63,750	63,750
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	56,629	50,080
Inmdexa S.A.	42,559	138,317
Eliot Construcciones y Servicios Cía. Ltda.	35,804	152,771
Negocios Societarios Socken Cía. Ltda.	26,750	32,039
Cikena S.A.	19,526	33,322
Kremtari S.A.	19,079	25,718
Cika S.A.	17,132	21,854
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondón HCKS S.A.	6,710	7,263
Asisken Asistencia Médica S.A.	5,670	33,404
Dateoton Cía. Ltda.	4,279	4,689,398
Otros	<u>63</u>	<u>223,404</u>
Total	<u>8,432,768</u>	<u>15,000,045</u>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>Transacciones</u></b>		
<b><u>Ventas</u></b>		
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	-	23,586,479
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	839,390	919,689
Asisken Asistencia Médica S.A.	676,078	618,890
Mediak S.A.	454,870	513,586
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	442,852	452,983
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	368,860	348,100
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondón HCKS S.A.	105,212	100,137
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazón Cardíatesa S.A.	91,740	48,256
Cikena S.A.	65,009	109,768
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK	49,180	38,618
Dateoton Cía. Ltda.	40,853	44,972
Fideicomiso Kennedy Alborada (Complejo Médico)	35,559	6,865
Servicios Hospitalarios S.A. Albototon	28,932	51,252
Idytes Centro de Enfermedades de la Sangre Cía. Ltda.	25,820	33,709
Kremtari S.A.	19,622	23,819
Otros	<u>23,736</u>	<u>50,792</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,267,713</u></b>	<b><u>26,947,916</u></b>

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>Personas vinculadas</u></b>		
<b><u>Compras</u></b>		
Lama Valverde Marlon Alfredo	287,191	526,595
Wong Carrera Otton Leandro	56,722	166,740
Pico Motalván Carlos Gustavo	55,097	229,829
Arriaga Fiallos Walter Kléber	32,400	-
Lama Pico Paulin	18,933	34,496
Margarita Valverde Chon Qui de Lama	17,236	21,090
Dr. Teófilo Lama Pico	12,936	17,531
Valenzuela Philips Denise	10,419	12,300
Lama Pico Ana Julia	5,739	11,223
Wong Lama Elio Danilo	4,250	7,380
Lama Valverde Edgar Enrique	4,681	8,517
Otros	<u>8,570</u>	<u>85,998</u>
<b>Total</b>	<b><u>514,174</u></b>	<b><u>1,121,699</u></b>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ventas</u>		
Frugone Morla Luis	3,829	557
Pico Motalván Carlos Gustavo	2,647	1,298
Lama Valverde Marlon Alfredo	2,646	9,413
Gómez Tapia Marcia Marlene	2,628	104
Lama Valverde Edgar Enrique	83	-
Arriaga Fiallos Walter Kléber	-	28
Valenzuela Phillips Denise	-	19
Wong Carrera Otton Leandro	-	5,650
Wong Guerra Libia Ángela	-	71
Lama Lama Sonia Matilde	-	<u>620</u>
Total	<u>11,833</u>	<u>17,760</u>

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos</u>		
<u>Cuentas por cobrar comerciales</u>		
Asisken Asistencia Médica S.A.	277,407	133,653
Ana Julia Lama Pico	-	2,244
Mediken S.A.	155,712	357,106
Predial Edclasa S.A.	63,572	63,821
Servicios Médicos Y Hospitalarios S.A. Sermedosa	30,863	34,591
Wong Carrera Otton Leandro	10,137	10,137
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	4,967	38,416
Lama Valverde Marlon Alfredo	2,759	18,511
Otros	<u>2,967</u>	<u>1,432</u>
Total	<u>548,384</u>	<u>659,911</u>

Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	2015	2014
<u>Otras cuentas por cobrar clientes</u>		
Cikena S.A.	64,298	94,298
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazón Cardíatesa S.A.	176,025	165,452
Lama Valverde Maríon Alfredo	18,438	15,777
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	18,859	11,417
Dateoton Cía. Ltda.	8,305	8,305
Otros	<u>7,994</u>	<u>57,001</u>
	<u>293,919</u>	<u>352,250</u>
<u>Activos corrientes</u>		
<u>Otras cuentas por cobrar compañías relacionadas</u>		
Mediak S.A.	270,396	342,648
Cika S.A.	260,425	260,425
Cikena S.A.	94,727	112,472
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	75,214	194,789
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazón Cardíatesa S.A.	73,680	135,583
Dateoton CIA. LTDA.	72,058	36,803
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondón HCKS S.A.	53,261	57,529
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	50,762	84,467
Idytes Centro de Enfermedades de la Sangre Cía. Ltda.	44,771	34,061
Otros	<u>58,740</u>	<u>83,997</u>
	<u>1,054,034</u>	<u>1,342,774</u>
<u>Activos corrientes</u>		
<u>Otros valores anticipados</u>		
Servicios Médicos y Hospitalarios S.A. Sermedosa	35,200	-
Fideicomiso Mercantil HCKS1	<u>124,800</u>	<u>88,973</u>
	<u>160,000</u>	<u>88,973</u>
Total	<u>1,507,953</u>	<u>1,783,997</u>
<u>Activos no corrientes</u>		
<u>Cuentas por cobrar a largo plazo</u>		
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	106,000	106,000
Urolaser Kennedy S.A.	<u>60,654</u>	<u>60,654</u>
Total	<u>166,654</u>	<u>166,654</u>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos</u>		
<u>Documentos por pagar</u>		
<u>Partes relacionadas</u>		
Negocios Societarios Socken C.Ltda.	300,000	360,000
Luz Valverde Chonqui	70,000	70,000
Alicia Guim de Magnalardo	-	650,000
Otton Wong Carrera	-	140,000
Berlicorp S.A.	-	50,000
Lama Valverde Edgar Enrique	-	<u>12,544</u>
 Total	 <u>370,000</u>	 <u>1,282,544</u>
 <u>Cuentas por pagar compañías relacionadas</u>		
Dateoton CIA. LTDA.	1,624,740	1,671,028
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazón Cardíaca S.A	1,248,243	1,119,272
Mediak S.A.	838,521	629,111
Servicios Médicos Dr. Lam	658,973	-
Predial Edclasa S.A.	549,814	905,072
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	400,439	286,948
Citeu Corp C.A	213,941	127,599
Rennaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	162,644	121,739
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A Gastrok	88,788	401,105
Idytes Centro de Enfermedades de la Sangre Cía. Ltda.	47,434	49,873
Albokennedy S.A	37,804	37,803
Frugone Moria Luis Fernando	11,780	15,978
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	11,454	106
Cika S.A.	8,330	191
Pico Montalván Carlos Gustavo	6,418	4,125
Cikena S.A.	5,253	20,251
Kremtari S.A	3,579	4,372
Negocios Societarios Socken C.LTDA	1,960	360,000
Otros	<u>4,205</u>	<u>232,446</u>
 Total	 <u>5,924,320</u>	 <u>5,987,069</u>

Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	2015	2014
<u>Pasivo corriente</u>		
<u>Dividendos por pagar</u>		
Lama Valverde Marlon Alfredo	87,480	-
Lama Valverde Teofilo Roberto	87,480	-
Dego S.A.	272,160	-
Negocios Societarios Socken C.Ltda	437,400	-
Lama Valverde Edgar Enrique	<u>87,480</u>	<u>-</u>
Total	<u>972,000</u>	<u>-</u>
	... Diciembre 31...	
	2015	2014
<u>Pasivo corriente</u>		
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Lama Valverde Edgar Enrique	7,104	1,833
Lama Valverde Marlon Alfredo	2,784	1,367
Gustavo Pico Montalván	1,021	-
Lama Pico Ana Julia	<u>264</u>	<u>906</u>
	<u>11,173</u>	<u>4,106</u>
<u>Pasivo corriente</u>		
<u>Acreedores relacionados por servicios a clientes</u>		
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	43,760	-
Mediak S.A.	31,482	26,353
Cikena S.A.	23,611	13,123
Remaken S.A.	12,314	7,086
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborombón HCKS S.A.	11,730	13,144
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazón Cardíatesa S.A.	9,034	19,232
Idytes Centro de Enfermedades de la Sangre Cía. Ltda.	2,715	1,699
Dateoton CIA. LTDA.	2,087	5,908
Cika S.A.	1,581	-
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	1,564	1,949
Urolaser Kennedy S.A.	699	1,796
Citeu Corp C.A.	498	340
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	417	-
Predial Edclasa S.A	-	4,194
Sermer C.Ltda	-	1,803
Diagosa S.A	-	862
Otras	<u>-</u>	<u>337</u>
	<u>141,492</u>	<u>97,826</u>
Total	<u>152,665</u>	<u>101,932</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivo corriente</u>		
<u>Anticipos de clientes</u>		
Laboratorios Clínico Arriaga C.A.	10,903	-
Asisken Asistencia Médica S.A	3,536	-
Otros	<u>402</u>	<u>-</u>
Total	<u>14,841</u>	<u>-</u>

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Obligaciones por pagar REVNI (porción corriente y no corriente)</u>		
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	1,500,000	1,500,000
Albokennedy S.A.	750,000	750,000
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	550,000	550,000
Mediak S.A.	250,000	250,000
Cika S.A.	200,000	200,000
Lama Pico Teofilo	200,000	200,000
Ing. Elio Danilo Wong Lama	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Total	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>

### Compensaciones a funcionarios y directivos

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Presidencia Ejecutiva y su staff de gerentes. Los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos variables, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía, se resume a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos fijos	371,500	444,181
Sueldos variables	50,297	58,974
Beneficios sociales	<u>73,157</u>	<u>77,090</u>

## 25. COMPROMISOS

### CONVENIO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON EL INSTITUTO ECUATORIANA DE SEGURIDAD SOCIAL No. Contrato No. 21300900-SPSIFG-006-2012.

El 15 de Octubre del 2012 las partes declaran expresamente la aceptación del convenio entre el IESS y el prestador de Salud calificado Clínica Kennedy Policentro (Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.) en el presente contrato.

**Objeto del contrato.-**

El IESS solo reconocerá el pago por las prestaciones médicas otorgadas a los asegurados y beneficiarios, a los cuales el IESS ha verificado el derecho y autorizado la atención médica. En los casos de emergencia o urgencia se seguirán las reglas establecidas en las normas específicas emitidas para la materia.

En caso de cualquier actuación médica asistencial con el asegurado o beneficiario que genere un evento adverso, el prestador asume exclusiva y expresamente toda la responsabilidad civil o penal exonerando al IESS respecto de cualquier daño, lesión o consecuencia directa o indirecta, ya sea por responsabilidad de sus profesionales o del prestador.

En los paquetes de prestaciones, se incluyen en una sola tarifa todo el costo de la atención no complicada, es decir servicios profesionales, servicios institucionales de laboratorio e imagen; además medicamentos, exámenes preparatorios y la consulta post-operatoria hasta 15 posteriores al acto operatorio.

**Precio y Forma de pago.-**

El IESS pagará al prestador, los precios que constan detallados en el tarifario vigente que el seguro genera; aplique a la fecha de la prestación de servicios de salud.

El prestador conforme a las reglas de facturación vigentes, presentará la solicitud de pago mensual por las atenciones y la factura, dentro de los 10 días laborables del mes siguiente al del mes vencido, solicitud que se someterá al proceso de control; Al reclamo/solicitud se acompañará una planilla detallada por cada paciente con la información y documentos señalados.

En caso de devolución de la documentación para la atención de la solicitud o reclamo de pago, sea por falta de validación, requisitos, habilitaciones por errores en la forma o por ser incompleta, el prestador podrá rectificar/completar la información dentro del término de 15 días.

En caso de objeción a las solicitudes/ reclamos de pago, el prestador podrá presentar apelación, por una sola vez, ante quien suscribe el presente contrato, en el término de 30 días contados desde la fecha respectiva de notificación.

Los precios ofertados en los paquetes de prestación, no incluyen los procesos de atención relacionados a la valoración pre-trasplante

**Obligaciones del prestador.-**

El prestador se obliga a otorgar los servicios con la orden de atención correspondiente, verificada la identidad del paciente con la presentación de la cedula de identidad; El prestador se encuentra prohibido realizar cobros adicionales al paciente por los servicios recibidos, medicamentos, suministros e insumos, que hayan sido facturados al IESS y que no están dentro de su complejidad.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

El prestador se compromete a otorgar facilidades al personal del IESS, para la revisión y control de la historia clínica del paciente y el acceso a distintas áreas donde reciba atención al paciente, mientras está hospitalizado o reciba el tratamiento, o en cualquier momento cuando así lo determine necesario el IESS.

#### **Obligaciones del IESS.-**

El IESS coordinara con el prestador para que los servicios de salud incluidos en este contrato, sean proporcionados de manera equitativa, oportuna, eficiente y con calidad. Proporcionar información al usuario respecto a sus beneficios y de los prestadores que le atenderán, así como receptor sus quejas y sugerencias de tal forma que se den respuesta en un lapso de 24 horas.

Además evaluar, auditar controlar y verificar el cumplimiento de las obligaciones del prestador estipuladas en este convenio al igual que los servicios de calidad y calidez.

#### **Vigencia.-**

El presente contrato tendrá vigencia durante el ejercicio económico en curso contado a partir de la fecha de su suscripción, de igual forma las partes pueden dar por terminado este contrato en forma anticipada, previa notificación escrita con 30 días de anticipación, en este caso no procede el pago de indemnización alguna entre las partes

#### **Relaciones entre las partes.-**

El IESS, en sus relaciones con el prestador, estará representado por el administrador del contrato, el prestador por su representante legal o su delegado, todas las comunicaciones entre las partes se realizaran por escrito o su notificación será por persona o vía electrónico.

#### **Contrato de Arrendamiento de local y equipos para el servicio de diagnóstico por imágenes (a través de resonancia magnética) del Hospital Clínica Kennedy HCK**

El 2 de enero del 2009 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada REMAKEN, RESONANCIA MAGNETICA KENNEDY S.A. el alquiler de los equipos y de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Policentro", correspondiente al local ubicado en el sótano con área de 609,25 m<sup>2</sup>, y que de conformidad con las expresas estipuladas de este contrato, será destinado, única y exclusivamente, para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes a través de resonancia magnética.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Entre los principales servicios que la arrendataria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes a través de resonancia magnética
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local y de los equipos arrendados.

En general la operación de arrendamiento se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Precio de arrendamiento: El local está avaluado comercialmente en US\$.913,875; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$.1.700 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- La cantidad de US\$.24.484.93 mensuales por concepto de arrendamiento de equipos

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

**Contrato de Arrendamiento de local y equipos para el servicio de diagnóstico por imágenes (a través de tomografía) del Hospital Clínica Kennedy HCK**

El 2 de enero del 2009 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada MEDIAC S.A. el alquiler de los equipos y de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Policentro", correspondiente al local ubicado en el sótano con un área total aproximadamente 609.25 m<sup>2</sup>, y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación íntegra del servicio de diagnóstico por imágenes a través de tomografías.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### Objeto.-

Entre los principales servicios que la arrendataria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes a través de tomografía.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local y de los equipos arrendados.

En general la operación de arrendamiento se sujetará a las normas de Funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Precio de arrendamiento: El local está avaluado comercialmente en US\$913,875; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$1.200 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- La cantidad de US\$17.774 mensuales por concepto de arrendamiento de equipos

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovará automáticamente por un periodo similar de diez años.

### Contrato de Arrendamiento de local y concesión del servicio de diagnóstico endoscópico digestivo del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 2 de mayo del 2011 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada CENTRO DE GASTROENTEROLOGÍA KENNEDY S.A. GASTROK el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio correspondiente al local ubicado en el cuarto piso con un área total de 30m<sup>2</sup>, y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico, especialmente para endoscopia digestiva diagnóstica y terapéutica, eco endoscopia diagnóstica y terapéutica, capsula endoscópica, manométricas, impedancias y phmetrías.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### Objeto.-

Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por endoscopia digestiva diagnóstica y terapéutica, eco endoscopia diagnóstica y terapéutica, cápsula endoscópica, manometrías, impedancias y pmetrías.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión: El local está avaluado comercialmente en US\$.45,000; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$.450 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- El cuatro por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto de la concesionaria por concepto de concesión.

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovará automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantará un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

*Contrato de Arrendamiento de local y concesión de servicio de diagnóstico por imágenes del Hospital Clínica Kennedy HCK*

El 1 de enero del 2011 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Tecton S.A. otorga a la relacionada CIKENA S.A. el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominada "Torre Alfa del Hospital Clínica Kennedy Samborombón", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 200m<sup>2</sup>, y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes.

**Objeto.-**

Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión: El local está avaluado comercialmente en US\$.300.000; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$.3.000 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- El diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto de la concesionaria por concepto de concesión.

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

**Contrato de Arrendamiento de local y concesión del servicio de Laboratorio Clínico del Hospital Clínica Kennedy HCK**

El 1 de enero del 2008 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada LABORATORIO CLINICO HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON HCK S.A. el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Samborondón", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 225m<sup>2</sup>, y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio que se encuentran descritos en el presente contrato.

**Objeto.-**

Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de laboratorio clínico.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud.
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión: El local está avaluado comercialmente en US\$.337.320; que serán pagados de la siguiente manera:

1.- Durante el año 2008 cantidad de US\$.1.686,60 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

2.- Durante el año 2009 cantidad de US\$.2.529,90 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.

3.- Durante el año 2010 cantidad de US\$.3.373,20 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

### *Contrato de comodato de equipo de mamografía marca Philips Graph Mammo, modelo AF S/N PABFOM01001*

El 20 de enero del 2016 se firma contrato de comodato entre la compañía anónima Industrial inmobiliaria Teoton como comanditario y Alboteoton como comodante en el cual Alboteoton entrega en calidad de comodato el equipo de mamografía marca Phillips Graph Mammo; modelo AF S/N PABOFM01001 con todos sus componentes para uso exclusivo de la compañía Teoton. El plazo establecido es de 2 años a partir de la fecha de entrega del equipo. El comodante se compromete a darle mantenimiento preventivo y correctivo al menos una vez por año.

### *Contrato de garantía de descuentos en servicios médicos y atención hospitalaria Medirent Plus*

Con fecha 8 de julio del 2010, se suscribió el siguiente convenio entre las Compañías relacionadas SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON, INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., EKOMOVIL S.A. y otras compañías subsidiarias y filiales denominadas FALICITADORAS, se obligan a favor del BENEFICIARIO PRINCIPAL Y BENEFICIARIOS DE ESTE CONTRATO, en otorgarles beneficios consistentes en descuentos del valor de rubros de las planillas o facturas a cancelar por utilización de servicios hospitalarios, medios de diagnóstico, servicios médicos y generales, y bonos cuyos valores están establecidos en el numeral 5.1 del presente convenio, por un plazo de 20 años por el valor de US\$.3.000, a través del producto de salud MEDIRENT PLUS.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes del 2014)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### Clausulas especiales:

El beneficiario principal tiene opción a suscribir a tres beneficiarios adicionales, el costo de cada beneficiario adicional después de la asignación de los permitidos es de US\$.750. El cambio de beneficiario sea adicional o el principal es de US\$.100, en caso de fallecimiento del beneficiario principal los herederos tiene derecho a reclamar los beneficios, en el caso de los beneficiarios adicionales estos no tiene derecho a ningún beneficio.

### FIDEICOMISO KENNEDY ALBORADA:

#### **Intervinientes:**

Industrial Inmobiliaria Tecton S.A "Constituyente"

Industrial Inmobiliaria Tecton S.A "Beneficiario"

Industrial Inmobiliaria Tecton S.A "Promotor"

Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A "Fiduciaria del Ecuador",  
"Fiduciaria".

**Vigencia:** Inicio 15 de diciembre de 2008

**Objeto:** Constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos fideicomitentes beneficiarios, de la fiduciaria y de terceros en general, así como de todos los correspondan a otros negocios fiduciaras 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 este, por parte de los fideicomitentes un Proyecto inmobiliario.

El Fideicomiso Alborada Tres, es un fideicomiso mercantil de Administración, Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 15 de diciembre de 2008, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

El registro de la propiedad del cantón Guayaquil certifica que se inscribió el fideicomiso mercantil en el tomo 13 de fojas 6263 a 6264, No. 2846 del registro de propiedades, el 13 de febrero del 2009.

En Calidad de constituyente y Beneficiario La compañía Albokennedy S.A por común acuerdo de todas las partes comparecientes, queda especial y expresamente establecido que el beneficiario del Fideicomiso Alborada tres es la compañía Albokennedy S.A o las personas naturales o jurídicas que legalmente le sucedan en sus derechos como tal, a cualquier título, respecto de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, en los términos y bajo los conocimientos señalados en este contrato

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Cuyo objeto es: Morgan & Morgan en calidad de fiduciaria y representante legal, atiende única y exclusivamente las instrucciones de la Beneficiaria que con lleven al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración, etcétera, de los bienes que conformen el referido patrimonio autónomo.

El Fideicomiso Alborada Tres, cambio de denominación por la de Fideicomiso Kennedy Alborada que celebran la compañía inmobiliaria Teoton S.A. Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 18 de Mayo de 2011, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

El registro de la propiedad del cantón Guayaquil certifica que se inscribió el fideicomiso mercantil el cambio de razón social en el tomo 49 de fojas 23843 a 23844, No. 10618 del registro de propiedades, el 28 de julio del 2012 . El 18 de mayo del 2011 por fideicomiso Kennedy alborada en calidad de denominación actual, fideicomiso alborada tres en calidad de denominación anterior.

Mediante escritura pública otorgada el 5 de octubre del 2010, Albokennedy S.A cedió a título oneroso a favor de Industrial Inmobiliaria Teoton S.A la totalidad de los derechos fiduciarias que mantenía sobre el fideicomiso, recibiendo en contraprestación por tales beneficios la suma de \$ 435,140.48 acto en función del cual, Albokennedy S.A se desvinculo contractualmente del fideicomiso e Industrial Inmobiliaria Teoton S.A paso a ser la única beneficiaria del mismo.

En calidad de constituyente y beneficiario es industrial inmobiliaria Teoton S.A, quien desde la presente fecha y durante la vigencia del fideicomiso, podrá realizar aportes a título de fiducia mercantil para el cumplimiento del objeto e instrucciones del fideicomiso.

Objeto: La constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos fideicomitentes beneficiarios, de la fiduciaria y de terceros en general, así como de todos los correspondan a otros negocios fiduciarias 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 este, por parte de los fideicomitentes un Proyecto inmobiliario.

#### **FIDEICOMISO MERCANTIL HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON 2:**

Constitución de contrato de fideicomiso mercantil de administración de bienes denominado fideicomiso HCKS DOS que celebran el fideicomiso mercantil HCKS UNO, la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador" y la compañía promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**Intervinientes:**

Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Beneficiaria"  
Compañía promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. "Beneficiaria"  
Fiduciaria: Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A.

**Fecha de inicio:** El 21 de septiembre del 2010

**Montos:** La utilidad neta del proyecto es de US\$.1'045.598,95. Del valor de la utilidad neta del proyecto se deberán disminuir las restituciones efectuadas a los constituyentes durante los años anteriores, esto es:

- Inmobiliaria L.F.G.: 429.083,62
- Industrial Inmobiliaria Teoton: 153.638,62

De lo anterior queda como resultado los siguientes valores a distribuir entre los beneficiarios, del fideicomiso, considerando los activos que actualmente mantiene el fideicomiso:

- Inmobiliaria L.F.G S.A. 65%: 318,290.15
- Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. 35%: 171,387.01

**Objetivo:** Constitución de un patrimonio autónomo separado e independiente para que la fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio del fideicomiso y atienda las instrucciones del beneficiario que conlleven al mantenimiento, tenencia, administración, explotación, disposición, de los bienes que conforman el patrimonio autónomo. La fiduciaria garantizará las obligaciones que contraiga el fideicomiso o los comitentes por las líneas de crédito que el banco Pichincha le otorgo para financiar la construcción del proyecto denominado complejo médico HCKS Hospital Clínica Kennedy Samborombón.

**Pagos extracurriculares:** Los pagos que se efectuaran por parte del beneficiario serán:

1. Honorarios de estructuración y elaboración del contrato por US\$.1.600
2. Comisión de administración por US\$.1.800 semestrales netos.
3. Comisión por liquidación en el caso de liquidarse el contrato deberán pagar US\$.1.000.
4. Comisiones potenciales en caso de requerir firmas de documentos, solicitudes, permisos legales, planos relacionados con el fideicomiso pagaran US\$.100.
5. Preparación de contratos, convenios, revisión documentaria, diseño y elaboración de contratos accesorios US\$.170.
6. Revisión de contratos de accesorios US\$.100 por hora.
7. Transferencias a terceros mediante cesiones de derecho US\$.400.

El beneficiario asumirá total responsabilidad por los trabajos ejecutados por el lapso de diez años subsiguientes a su entrega.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Plazo: El presente fideicomiso estará vigente y subsistirá para todos sus efectos por el plazo máximo que permite la ley de mercado de valores.

#### **FIDEICOMISO MERCANTIL HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON 1:**

El Fideicomiso hospital Clínica Kennedy Samborondon, es un fideicomiso mercantil de administración de bienes, Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 10 de noviembre de 2004, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

La cual fue inscrita en el registro de la propiedad el 28 de diciembre de 2004 cantón Samborondon. Constituyentes y Beneficiario.- Inmobiliaria Génesis S.A. a quien podrá denominarse como el constituyente aportante y beneficiario aportante; Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. podrá denominarse indistintamente como el constituyente promotor y beneficiario promotor; y Banco Pichincha C.A que para los efectos del presente contrato, se la denominara indistintamente como el beneficiario acreedor.

#### **La finalidad del fideicomiso mercantil HCKS 1:**

- a) La Constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los constituyentes, beneficiarios, de la fiduciaria, y de los futuros adquirentes o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios
- b) Que la fiduciaria mantenga bajo el patrimonio autónomo constituido la titularidad jurídica de los inmuebles, bienes y recursos transferidos con anterioridad o que se transfieren en fideicomiso mercantil por este acto, y los que en el futuro le sean transferidos o los adquiera durante su vigencia en cumplimiento de su objeto e instrucciones
- c) A través de este fideicomiso, únicamente el inmueble delta inclusive sus aumentos y construcciones hechos o que se hicieren en lo sucesivo por efecto del desarrollo

## **26. TRANSACCIONES NO MONETARIAS**

Durante el año en curso, la Compañía realizó la siguiente actividad de inversión no monetaria que se refleja en el flujo de efectivo:

- En el mes de diciembre de 2015, mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas la Compañía repartió dividendos a los accionistas por un valor de US\$ 920,000 (ver nota 13). Estos dividendos no fueron cancelados en efectivo sino que fueron provisionados a esa fecha y a la presente se encuentran pendientes de cancelación y/o compensación.
- Dividendos recibidos de compañías relacionadas y que a la fecha de emisión del presente informe se encuentren registrados en cuentas por cobrar relacionadas Gastrok S.A. y Cardiatesa S.A. por US\$ 17,475.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**27. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe y para fines de comparabilidad.

**28. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 21 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**29. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. el 18 marzo de 2015 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

---

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.  
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS  
(Guayaquil - Ecuador)

---

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
Al 31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS**

Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

---

<b><u>Índice</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado consolidado de Situación Financiera	3 - 4
Estado consolidado de Resultado Integral	5
Estado consolidado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado consolidado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 63

**Abreviaturas usadas:**

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- Compañía - INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de  
**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros consolidados**

La gerencia del Grupo es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría 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 comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

## Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2 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 hubieren operado como un negocio único durante el año presentado o de resultados futuros de los negocios consolidados.

Sin calificar nuestra opinión, informamos que nosotros no auditamos activos por US\$.3,161,092 e ingresos por US\$.2,725,200 de Dateoton Cia. Ltda., quienes fueron auditados por otros auditores. De igual manera no auditamos activos por US\$.344,447 e ingresos por US\$.75,361 de Urolaser Kennedy S.A., compañía no sujeta a auditoría. Ambas compañías forman parte del consolidado.

## Otros asuntos

Los estados financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS, por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedad el 17 de noviembre del 2015.

Tal como se explica ampliamente en la nota 7 a los estados financieros, no se incluyeron en la consolidación ciertas compañías relacionadas debido a que su porcentaje de participación es menor al 50% e INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. no tiene control sobre las mismas

*Kreston AS Ecuador*  
KRESTON AS Ecuador Cía. Ltda.  
SC-RNAE No. 643  
Mayo 10, 2015

  
Felipe Sánchez M.  
Representante Legal

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Estado de Situación Financiera Consolidado  
Al 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	10,262,459	10,377,234
Cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas y documentos por cobrar	6	15,554,347	18,079,014
Otros activos financieros	7	4,195,684	4,676,690
Inventarios	8	3,040,172	3,883,705
Activos por impuestos corrientes	15	1,589,604	1,736,021
Otros activos		<u>62,072</u>	<u>438,140</u>
Total activos corrientes		<u>34,704,338</u>	<u>39,190,804</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos, neto	9	12,850,731	14,851,676
Propiedades de inversión		65,199	67,422
Otros activos financieros	7	713,741	240,661
Otros activos	10	<u>2,828,719</u>	<u>2,935,118</u>
Total activos no corrientes		<u>16,458,390</u>	<u>18,094,877</u>
TOTAL		<u>51,162,728</u>	<u>57,285,681</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde  
Representante Legal



CPA. Maribel Vera  
Contadora

Ver notas a los estados financieros consolidados

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Estado de Situación Financiera Consolidado  
Al 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO:</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Documentos por pagar	11	5,907,069	7,905,230
Obligaciones por pagar	12	283,955	58,698
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas y documentos por pagar	13	13,299,659	14,730,482
Otros pasivos financieros	14	1,250,000	-
Pasivos por impuestos corrientes	15	1,998,872	2,314,696
Obligaciones acumuladas	16	<u>1,491,029</u>	<u>2,183,852</u>
Total pasivos corrientes		<u>24,230,584</u>	<u>27,192,958</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones por pagar	12	148,976	213,398
Otros pasivos financieros	14	-	1,250,000
Obligaciones por beneficios definidos	17	5,548,217	3,713,820
Pasivos por impuestos diferidos		159,423	838,279
Otros pasivos	18	<u>2,445,947</u>	<u>3,527,186</u>
Total pasivos no corrientes		<u>8,302,663</u>	<u>9,542,678</u>
Total pasivos		<u>32,533,147</u>	<u>36,735,636</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	19	600,000	600,000
Aportes para futuras capitalizaciones		260	260
Reservas		373,652	223,652
Resultados acumulados		<u>10,402,118</u>	<u>11,073,480</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		11,376,030	11,897,392
Participaciones no controladoras	19	<u>7,253,551</u>	<u>8,652,653</u>
Total patrimonio		<u>18,629,581</u>	<u>20,550,045</u>
TOTAL		<u>51,162,728</u>	<u>57,285,681</u>

  
Eco. Roberto Ponce Valverde  
Representante Legal

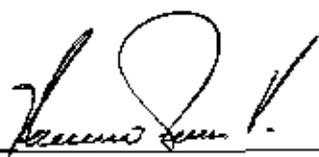
  
CPA. Maribel Vera  
Contadora

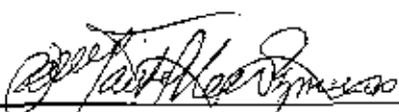
Ver notas a los estados financieros consolidados

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Estado de Resultado Integral Consolidado  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS	21	74,053,571	95,581,714
COSTOS DE VENTA	22	<u>(50,805,446)</u>	<u>(48,290,506)</u>
MARGEN BRUTO		23,248,125	47,291,208
Gastos administrativos y generales	22	(22,638,998)	(40,406,958)
Gastos financieros	22	(1,453,451)	(1,518,544)
Otros ingresos, neto		3,155,539	2,516,232
Participación de los trabajadores en las utilidades	16	<u>(486,049)</u>	<u>(1,186,614)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,825,166	6,695,324
Gasto por impuesto a la renta corriente	15	<u>(1,576,745)</u>	<u>(1,995,904)</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>248,421</u>	<u>4,699,420</u>
Utilidad del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		203,546	2,982,973
Participaciones no controladas		<u>44,875</u>	<u>1,716,447</u>
TOTAL		<u>248,421</u>	<u>4,699,420</u>

  
Eco. Roberto Ponce Valverde  
Representante Legal

  
CPA. Maribel Vera  
Contadora

Ver notas a los estados financieros consolidados

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS**

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Resultados acumulados									
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas	Reserva de capital	Resultados por adopción íntegra de las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Patrimonio atribuido a los propietarios	Participación no controladora	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre del 2013	300,000	280	223,652	4,840,042	1,025,507	4,025,204	9,890,753	10,414,665	8,092,666	18,507,331
Utilidad neta	-	-	-	-	-	2,982,973	2,982,973	2,982,973	1,746,447	4,699,420
Capitalización	300,000	-	-	(300,000)	-	-	(300,000)	-	-	-
Ajuete NIIF por revalorización de propiedades y equipos	-	-	-	-	139,342	-	139,342	139,342	-	139,342
Participación no controladora	-	-	-	-	-	(1,562,095)	(1,562,095)	(1,562,095)	(1,156,480)	(1,156,480)
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	(77,493)	(77,493)	(77,493)	-	(77,493)
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014	600,000	280	223,652	4,540,042	1,164,849	5,368,589	11,073,480	11,897,392	8,652,653	20,550,045
Utilidad neta	-	-	-	-	-	203,546	203,546	203,546	44,875	248,421
Apropiación	-	-	150,000	-	-	(150,000)	(150,000)	(150,000)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(972,000)	(972,000)	(972,000)	(60,194)	(1,032,194)
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	-	(159,423)	-	(159,423)	(159,423)	-	(159,423)
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,383,786)	(1,383,786)
Otros	-	-	-	-	-	406,515	406,515	406,515	-	406,515
Saldo al 31 de diciembre del 2015	600,000	280	373,652	4,540,042	1,005,426	4,858,650	10,402,148	11,376,030	7,253,551	18,629,581

  
Eco. Roberto Ponce Valverde  
Representante Legal

  
CPA. Maribel Vera  
Contadora

Ver notas a los estados financieros separados

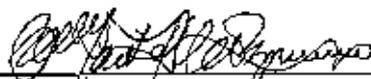
## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Directo  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	71,525,402	75,900,488
Pagado a proveedores	(69,612,192)	(76,616,788)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>2,379,354</u>	<u>3,329,588</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>4,292,564</u>	<u>2,613,288</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Compras de propiedades y equipos	(410,583)	(2,116,075)
Ventas de propiedades y equipos	228,550	285,380
Aportaciones en efectivo Proyecto Kennedy Alborada	(334,284)	-
Otros activos	<u>(50,431)</u>	<u>(616,137)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(566,748)</u>	<u>(2,446,832)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pago de préstamos bancarios	(2,975,843)	5,381,070
Dividendos pagados	(828,594)	(3,034,743)
Otros pasivos	<u>(36,154)</u>	<u>2,384</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(3,840,591)</u>	<u>2,348,711</u>
(Disminución) aumento del efectivo y equivalentes de efectivo	(114,775)	2,515,167
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>10,377,234</u>	<u>7,862,067</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>10,262,459</u>	<u>10,377,234</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde  
Representante Legal



CPA. Maribel Vera  
Contadora

Ver notas a los estados financieros consolidados

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., (la Compañía) fue constituida el 17 de noviembre del 1969 mediante celebración de escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de diciembre del mismo año, teniendo como actividad principal brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos, así como también la intermediación inmobiliaria. Su domicilio principal es la Avenida del Periodista y Calle 11-A, Sector N.O., Ciudadela Kennedy.

Mediante escritura pública, celebrada el 26 de enero del 2010 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de abril del 2010, se absorbió a la Compañía HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON S.A HOKESA.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados son las siguientes:

<u>Nombre de la Subsidiaria</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Lugar de constitución y operaciones</u>	<u>Participación accionaria 2015</u>
Asisken Asistencia Médica S.A.	Brindar a sus pacientes servicios de salud y medicina prepagada.	Ecuador	80.09%
Cika S.A.	Brindar a sus pacientes servicios de diagnósticos médicos por imágenes.	Ecuador	90.00%
Cikena S.A.	Elaboración de diagnósticos médicos por imágenes	Ecuador	90.00%
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	Prestar servicios de análisis clínico de laboratorio a sus clientes.	Ecuador	60.00%
Mediak S.A.	Brindar prestación de servicios médicos a pacientes en sus distintas especializaciones, fundamentalmente con la ayuda de equipos médicos y electrónicos	Ecuador	74.66%

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazón Cardiatesa S.A.	Actividades de investigaciones científicas en las áreas de salud y afines, específicamente en cardiología y en lo vascular cerebral y periférico.	Ecuador	99.90%
Servicios Médicos y Hospitalarios Sermedosa S.A.	Administración de establecimientos hospitalarios, clínicas y casas de salud	Ecuador	99.80%
Remaken, Resonancia Magnética Kennedy S.A.	Prestación de servicios médicos a pacientes en sus distintas especializaciones, fundamentalmente con la ayuda de equipos médicos y electrónicos	Ecuador	94.00%
Albokennedy S.A.	Compra - venta y arrendamiento de bienes raíces bajo el régimen ordinario de dominio o en propiedad horizontal.	Ecuador	99.98%
Dateoton S.A.	Compra-venta de toda clase de productos médicos, químicos y farmacéuticos y medicina general.	Ecuador	65.00%

Adicionalmente, los estados financieros consolidados incluyen aquellas compañías en las que INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., posee menos del 50% de participación accionaria, pero su inclusion en la consolidación de debe a que ejerce poder de control en la toma de decisiones y administración. Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados por su control son las siguientes:

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Nombre de la Subsidiaria</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Lugar de constitución y operaciones</u>	<u>Participación accionaria 2015</u>
Urolaser Kennedy S.A.	Brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos, así como también la intermediación inmobiliaria.	Ecuador	46.00%
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok,	Realización de estudios e investigaciones científicas en todas las áreas que comprende la medicina, a la instalación, operación y explotación de centros de diagnósticos, especialmente en enfermedades digestivas, hepáticas, pancreáticas.	Ecuador	41.00%
Laboratorio Clínico Hospitalario Clínica Kennedy Samborondom S.A. HCKS	Proporcionar servicios de apoyo para diagnóstico médico, como la realización de exámenes y pruebas clínicas de laboratorio u otros diagnósticos	Ecuador	40.00%
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton (1)	Brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos, así como también la intermediación inmobiliaria.	Ecuador	0.00%

(1) Aunque la Compañía no posee participación accionaria equivalente a más de la mitad de las acciones patrimoniales de SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON, y por lo tanto no controla más de la mitad del poder de voto sobre esas acciones, sí tiene el poder de designar y remover a la mayoría de la Junta Directiva quien es la que ejerce el control sobre la Compañía. Por consiguiente, SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON es controlada por la Compañía INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. y se incluye entre las compañías sujetas a consolidación en estos estados financieros.

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., en la preparación de sus estados financieros consolidados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración del Grupo.

En el año 2015, la Compañía EKOMOVIL S.A. no forma parte del consolidado de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS, debido a que se encuentra en liquidación.

## 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

### 2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB.

### 2.2. Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

### 2.3. Base de preparación y presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado a la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros consolidados se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuáles se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

### 2.4. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. y las entidades controladas por la compañía (sus subsidiarias). Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada.
- b) Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada,
- c) Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos

El Grupo evalúa si controla una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

La consolidación inicia cuando INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando esta pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados y en el otro resultado integral desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., deje de controlar a la referida compañía.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

no controladoras, aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

**2.4.1 Subsidiarias.-** Son aquellas entidades sobre las que INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o desincorporadas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultado integral desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de vigencia de la desincorporación, según sea el caso.

**2.4.2 Participaciones no controladoras.-** Se identifican de manera separada respecto a la participación del Grupo. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladoras aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

### 2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### 2.6. Inventarios

Son presentados al costo o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios de medicinas obsoletos se ajustan contra los resultados del período en el que se presenta su caducidad.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

## 2.7. Propiedades y equipos

- 2.7.1. Medición en el momento del reconocimiento.- Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.7.2. Medición posterior al reconocimiento.-

### Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

### Modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos, edificios y equipos médicos son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos, edificios y equipos médicos se reconoce en otro resultado integral y se acumulan en el patrimonio bajo la denominación superávit por revalorización de terrenos, edificios y equipos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos, edificios y equipos médicos es registrada en resultados.

El saldo de la revaluación de terrenos, edificios y equipos médicos incluido en el patrimonio es transferido directamente a los resultados acumulados, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

- 2.7.3. Método de depreciación y vidas útiles.- El costo o valor revaluado de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta y la vida útil estimada por los peritos para aquellos activos revaluados. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de depreciación.

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Mueble, equipos médicos y de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

**2.7.4. Retiro o venta de propiedades y equipos.**- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades acumuladas.

## **2.8. Propiedad de inversión**

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

La propiedad de la Compañía contabilizada como propiedad de inversión se mide de acuerdo con el modelo del valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

## **2.9. Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar corriente.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**2.9.1. Impuesto corriente.**- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.9.2. Impuestos diferidos.**- Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos y activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los impuestos diferidos se reconocen como un ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

### **2.10. Provisiones y contingencias**

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

## 2.11. Beneficios a empleados

2.11.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.11.2. Beneficios acumulados.- Las obligaciones por beneficios acumulados de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias. Debido a que el cálculo legal se lo realiza de la utilidad contable no se presentan diferencias temporales que originen impuestos diferidos.

### 2.12. Patrimonio

2.12.1. Capital social. - Al 31 de diciembre del 2015, el capital social de la Compañía está constituido por 600,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$.1 cada una.

2.12.2. Reserva legal. - La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

2.12.3. Reserva de capital. - El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

2.12.4. Utilidades retenidas provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. - En esta subcuenta de utilidades retenidas, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:

- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera
- Utilizado en absorber pérdidas
- Devueltas a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

2.12.5. Distribución de dividendos. - La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 2.13. Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

#### Por actividades ordinarias:

2.13.1. Prestación de servicios. - Los servicios médicos incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido.

#### Por otros ingresos:

2.13.2. Venta de insumos. - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13.3. Ingresos por dividendos e ingresos por intereses. - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos pueda ser medido de forma fiable.

2.13.4. Ingresos por alquileres. - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento de acuerdo con el contrato.

### 2.14. Costos y gastos

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

### 2.15. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## 2.16. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

## 2.17. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados;
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento;
- Activos financieros disponibles para la venta;
- Préstamos y partidas por cobrar.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.17.1. Método de la tasa de interés efectiva. - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**2.17.2. Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados.**- Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados:

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo;
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo;
- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir;
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo de la Compañía o su estrategia de inversión;
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambio en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambio en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado de resultados del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

**2.17.3. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.**- Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

**2.17.4. Activos financieros disponibles para la venta.**- Los activos financieros disponibles para la venta son instrumentos no derivados que son designados como disponibles para la venta o no son clasificados como (a) préstamos y partidas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros al valor razonable con cambio en los resultados.

La Compañía mantiene inversiones no cotizadas que no son comercializadas en un mercado activo pero que también son clasificadas como activos financieros disponibles para la venta y expresadas al valor razonable al final del período sobre el cual se informa. Los dividendos sobre los instrumentos de patrimonio se reconocen en el resultado del período al momento en que se establece el derecho de la Compañía a recibir los dividendos. Otros cambios en el importe en libros de los activos financieros disponibles para la venta se reconocen en resultados acumulados y son registrados bajo el título de Efectos por aplicación del método de participación proporcional. Al momento de la venta de la inversión o si se determina que se encuentra deteriorada, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la cuenta patrimonial se reclasifica a resultados del período.

**2.17.5. Préstamos y cuentas por cobrar.**- Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar comerciales, saldos por cobrar a accionistas y compañías relacionadas, efectivo y equivalentes de efectivo son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva.

**2.17.6. Deterioro de valor de los activos financieros.**- Los activos financieros distintos de aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones en asociadas disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar comercial es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados del período.

Cuando un activo financiero disponible para la venta es considerado como deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas al resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Con respecto a los títulos de patrimonio disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor previamente reconocidas en los resultados no son reversadas a través de los resultados. Cualquier incremento en el valor razonable posterior a una pérdida por deterioro de valor se reconoce en otro resultado integral y acumulado bajo la partida efecto por aplicación del método de participación patrimonial. Con respecto a los títulos de deuda disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor se reversan en los resultados si un incremento en el valor razonable de la inversión puede estar objetivamente relacionado con un evento que ocurra después del reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

- 2.17.7. **Baja en cuenta de los activos financieros.** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, La Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

## 2.18. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos financieros son clasificados de la siguiente manera:

- Al valor razonable con cambios en los resultados;
- Otros pasivos financieros.

**2.18.1. Pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados.**- Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en los resultados cuando es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido para negociar o es designado al valor razonable con cambios en el resultado.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo;
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo;
- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir;
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base;

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

- 2.18.2. **Otros pasivos financieros.**- Los otros pasivos financieros (incluyendo los documentos por pagar, obligaciones y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

- 2.18.3. **Baja en cuentas de un pasivo financiero.**- La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

### 3. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS EMITIDAS PERO AUN NO EFECTIVAS

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas pero aún no efectivas y su vigencia es la siguiente:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
<i>Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones</i>		
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Contratos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### *Modificaciones a las NIIF y NIC*

NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
NIC 16 y NIC. 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Enero 1, 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y LA NIC 28	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	Enero 1, 2016
NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre del 2015; por consiguiente no han sido consideradas, en caso de que apliquen, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

##### **4.1. Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEBTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### 4.2. Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

### 4.3. Impuesto a la renta diferido

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

### 4.4. Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las notas 2.7.2 y 2.7.3.

## 5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos	4,450,148	4,660,945
Equivalentes de efectivo (1)	3,389,645	5,426,984
Caja	<u>2,422,666</u>	<u>289,305</u>
Total, ver nota 20	<u>10,262,459</u>	<u>10,377,234</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre del 2015, bancos representa disponible en bancos locales y en bancos del exterior.

Al 31 de diciembre del 2015, los equivalentes de efectivo corresponden a inversiones temporales con vencimientos de hasta 90 días.

(1) Un detalle de los equivalentes de efectivo es como sigue:

<u>Emisor</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Interés</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.00%	918,357	-
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	03-mar-16	360	4.00%	588,598	-
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.00%	552,300	-
Banco Pichincha C.A.	08-sep-15	07-mar-16	181	7.00%	500,000	-
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.00%	343,892	-
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.00%	229,764	-
Banco Pichincha C.A.	05-oct-15	02-feb-16	120	6.50%	256,734	-
Banco Pichincha C.A.	15-ago-14	11-feb-15	180	6.90%	-	2,000,000
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	881,410
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	564,918
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	530,080
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	330,056
Banco Internacional S.A.	29-dic-14	30-mar-15	91	5.35%	-	250,000
Banco Internacional S.A.	29-dic-14	29-mar-15	90	5.35%	-	250,000
Banco Internacional S.A.	04-jun-14	31-dic-14	210	6.85%	-	250,000
Banco Pichincha Miami	11-abr-14	06-abr-15	360	4.25%	-	220,520
Banco Bolivariano	21-jul-14	19-ene-15	182	6.00%	-	150,000
<b>Total</b>					<b><u>3,389,645</u></b>	<b><u>5,426,984</u></b>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS**

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

**6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas y documentos por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	13,451,793	5,659,114
Compañías relacionadas, ver nota 23	685,382	10,341,783
Provisión de cuentas incobrables	<u>(361,871)</u>	<u>(281,428)</u>
	<u>13,775,304</u>	<u>15,719,469</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Intereses por cobrar	107,423	175,144
Cheques devueltos	96,856	24,597
Préstamos a empleados	43,173	45,276
Otras	<u>770,930</u>	<u>1,144,363</u>
	<u>1,018,382</u>	<u>1,389,380</u>
Anticipos:		
Anticipos a compañías relacionadas, ver nota 23	554,800	764,824
Anticipos a funcionarios y empleados	56,000	19,936
Otros valores anticipados	<u>149,861</u>	<u>185,405</u>
	<u>760,661</u>	<u>970,165</u>
<b>Total</b>	<u><b>15,554,347</b></u>	<u><b>18,079,014</b></u>

Al 31 de diciembre del 2015, las cuentas por cobrar representan los servicios hospitalarios a pacientes particulares y afiliados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, tienen vencimientos promedio de 30 días y no devengan intereses.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	281,428	257,066
Provisión con cargo a resultados	108,353	32,008
(-) Castigos	(27,107)	(7,486)
Recuperación	<u>(803)</u>	<u>(160)</u>
Saldo al fin de año	<u><b>361,871</b></u>	<u><b>281,428</b></u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

## 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015, otros activos financieros incluyen lo siguiente:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados:</u></b>		
<i>Inversiones temporales:</i>		
Banco Internacional Miami	2,142,005	-
Banco Pichincha Miami	1,053,679	1,569,554
Banco Internacional S.A.	1,000,000	1,011,277
Banco Santander Miami	-	1,581,986
Banco Pichincha C.A.	-	<u>513,873</u>
Total activos financieros corrientes	<u>4,195,684</u>	<u>4,676,690</u>

Las inversiones temporales corresponden depósitos a plazo fijo pagaderos al vencimiento de la inversión, cuyo plazo es entre 1 a 360 días. Un detalle de los depósitos a plazo fijo es como sigue:

<u>Banco</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Interés</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Internacional Miami	08-ago-15	03-ago-16	360	0,25%	1,583,964	-
Banco Pichincha Miami	05-jul-15	07-jul-16	357	4,50%	588,990	-
Banco Internacional Miami	20-ago-15	12-ago-16	358	4,00%	558,041	-
Banco Internacional S.A.	14-oct-15	12-abr-16	181	7,50%	500,000	-
Banco Internacional S.A.	21-sep-15	21-mar-16	182	7,50%	500,000	-
Banco Pichincha Miami	10-jul-15	01-jul-16	357	4,00%	464,689	-
Banco Santander Miami	04-ago-14	04-ago-15	365	0,13%	-	1,581,986
Banco Pichincha Miami	17-jul-14	10-jul-15	358	4,25%	-	565,421
Banco Pichincha Miami	25-ago-14	20-ago-15	360	4,25%	-	558,038
Banco Pichincha Miami	17-jul-14	10-jul-15	358	4,25%	-	446,095
Banco Pichincha C.A.	12-jun-14	08-ene-15	210	6,90%	-	256,891
Banco Pichincha C.A.	07-jul-14	02-feb-15	210	6,90%	-	256,982
Banco Internacional S.A.	24-dic-14	25-mar-15	91	5,35%	-	255,636
Banco Internacional S.A.	23-oct-14	22-ene-15	91	5,70%	-	253,468
Banco Internacional S.A.	20-oct-14	18-feb-15	121	6,35%	-	252,173
Banco Internacional S.A.	29-dic-14	30-mar-15	91	5,35%	-	<u>250,000</u>
Total					<u>4,195,684</u>	<u>4,676,690</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en otro resultado integral:</u></b>		
<i><u>Inversiones en subsidiarias:</u></i>		
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	231,507	154,688
Rerraken S.A. Resonancia Magnética Kennedy S.A.	-	(24,782)
IDYTES C.LTDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda.	54,779	74,401
Diagosa Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	52,313	17,881
Innafest S.A.	35,500	10,242
Urolaser Kennedy S.A.	-	23,788
Electroquil	888	888
Solmed	320	320
Otros	<u>338,446</u>	<u>(16,753)</u>
	713,753	240,673
(-) Provisión para inversiones	<u>(12)</u>	<u>(12)</u>
<b>Total otros activos financieros no corrientes</b>	<b><u>713,741</u></b>	<b><u>240,661</u></b>

Un detalle de la participación que posee INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., en compañías que no formaron parte del consolidado debido a que su porcentaje de participación es menor al 50% y no tiene control sobre las mismas, es como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>% participación</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	30%	30%
IDYTES C.LTDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre Cía. Ltda.	20%	20%
Diagosa Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	32%	32%
Innafest S.A.	24%	24%
Electroquil	40%	40%
Solmed	40%	40%
Ekomobil S.A.	-	100%

### 8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a insumos médicos (Profarm, materiales y accesorios médicos, y suministros de oficina valorados en US\$.3,040,172 (en el 2014 US\$.3,883,705), la Compañía no identificó deterioro en los inventarios de medicinas Profarm, considerando que por acuerdos con sus proveedores estos medicamentos son devueltos e intercambiados dos meses antes de su vencimiento.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2015, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo o valuación	35,090,825	35,290,627
Depreciación acumulada	<u>(22,240,094)</u>	<u>(20,438,951)</u>
Total	<u>12,850,731</u>	<u>14,851,676</u>
<u>Clasificación:</u>		
Edificios	4,790,748	5,252,453
Muebles, equipos médicos y de oficina	4,666,938	5,921,879
Terrenos	3,020,741	3,020,741
Equipos de computación	63,208	62,093
Mejoras en propiedades ajena	165,452	165,451
Vehículos	49,763	291,612
Instalaciones	<u>93,881</u>	<u>137,447</u>
Total	<u>12,850,731</u>	<u>14,851,676</u>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECNION S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS**

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	Terrenos	Edificios	Vehículos	Instalaciones	Muebles, equipos médicos y de oficina	Equipos de computación	Mejoras en propiedades ajenas	Total
Saldos al 1 de enero del 2014	2,860,786	10,840,379	1,214,554	555,360	16,312,095	1,664,680	-	33,447,854
Adiciones	159,955	373,228	27,448	-	1,345,777	44,351	165,452	2,116,211
Transferencias	-	-	-	-	(843)	(97,543)	-	(98,386)
Ventas/Bajas	-	-	(175,051)	-	-	-	-	(175,051)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	3,020,741	11,213,607	1,066,951	555,360	17,657,029	1,611,488	165,452	35,290,628
Adiciones	-	-	-	-	372,209	38,375	-	410,584
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas/Bajas	-	(34,669)	(263,866)	-	(271,488)	(40,364)	-	(610,387)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	3,020,741	11,178,938	803,085	555,360	17,757,750	1,609,499	165,452	35,090,825
Saldos al 1 de enero del 2014	-	(5,629,751)	(681,375)	(374,924)	(10,318,205)	(1,547,866)	-	(18,753,121)
Gasto de Depreciación	-	(409,861)	(60,930)	(42,989)	(1,545,155)	(45,491)	-	(2,104,426)
Ajustes	-	78,458	(6,586)	-	129,210	40,726	-	241,809
Ventas/Bajas	-	-	173,551	-	-	3,236	-	176,787
Saldo al 31 de diciembre del 2014	-	(5,961,154)	(775,339)	(417,913)	(11,735,150)	(1,549,395)	-	(20,438,951)
Gasto de Depreciación	-	(424,913)	(44,482)	(40,990)	(1,630,898)	(33,078)	-	(2,174,361)
Ajustes	-	(7,075)	(5,571)	(2,576)	13,721	(4,070)	-	(5,571)
Ventas/Bajas	-	4,952	72,070	-	261,515	40,252	-	378,789
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	(6,388,190)	(753,322)	(461,479)	(13,090,812)	(1,546,291)	-	(22,240,094)

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 10. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Derechos Fiduciarios:		
Fideicomiso Alborada	1,700,226	1,365,942
Fideicomiso HCKS 1	801,000	801,000
Fideicomiso HCKS 2	<u>174,000</u>	<u>174,000</u>
	2,675,226	2,340,942
Otros:		
Cuentas por cobrar a relacionadas, ver nota 23	147,882	421,911
Depósitos en Garantía	1,365	168,019
	<u>4,246</u>	<u>4,246</u>
Total	<u>2,828,719</u>	<u>2,935,118</u>

Al 31 de diciembre de 2015, un resumen de los estados financieros no auditados de los fideicomisos Kennedy Alborada, HCKS1 y HCKS2 es como sigue:

Estados Financieros	Fideicomiso Kennedy Alborada	Fideicomiso Mercantil HCKS 1	Fideicomiso Mercantil HCKS 2
Activos	5,338,093	800,919	489,677
Pasivo	(4,104,526)	-	-
Patrimonio	<u>(1,233,567)</u>	<u>(800,919)</u>	<u>(489,677)</u>

### 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de los documentos por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pichincha Miami	1,800,000	1,800,000
Banco Internacional S.A.	1,685,951	1,971,813
Banco Santander Miami	1,500,000	1,500,000
Banco Pichincha C.A.	879,118	1,999,669
Banco Guayaquil S.A.	42,000	300,000
Banco Bolivariano C.A.	-	<u>333,748</u>
Total	<u>5,907,069</u>	<u>7,905,230</u>

A continuación un detalle de los documentos por pagar a bancos:

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Descripción:</u>	<u>Operación</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Saldo al 31/12/2015</u>
Banco Internacional S.A.	100315179	16/01/2015	11/01/2016	9.02%	258,423
Banco Internacional S.A.	100315680	07/05/2015	01/05/2016	8.95%	427,528
Banco Internacional S.A.	100316676	18/12/2015	12/12/2016	8.95%	500,000
Banco Internacional S.A.	100316716	30/12/2015	24/12/2016	8.95%	500,000
Banco Pichincha C.A.	2346592	23/09/2015	17/09/2016	8.54%	379,118
Banco Pichincha C.A.	2376543	07/12/2015	01/12/2016	8.95%	500,000
Banco Pichincha Miami	40955	30/07/2015	22/07/2016	5.50%	1,800,000
Banco Guayaquil S.A.	133342	04/03/2015	04/03/2016	9.02%	42,000
Banco Santander Miami	35206	18/11/2014	18/11/2015	1.50%	<u>1,500,000</u>
Total					<u>5,907,069</u>

La compañía presenta valores en garantía, a continuación se muestra un detalle:

	<u>Valor</u>
Banco Bolivariano	
Prenda industriales	<u>420,000</u>
Banco Pichincha	
Hipotecas	654,768
Hipotecas	<u>471,926</u>

Por otra parte la compañía también presenta obligaciones directas como codeudor tal como se muestra a continuación:

	<u>Valor</u>
<u>Banco Bolivariano</u>	
(Préstamos firmas mutuos)	<u>58,997</u>
<u>Banco Pichincha</u>	
Además de ello la compañía presenta como contingentes	<u>350,000</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 12. OBLIGACIONES POR PAGAR

Un detalle de las obligaciones por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Porción corriente</u>		
Sobregiro bancario	130,241	-
Banco Pichincha C.A.	94,690	58,698
Banco Bolivariano	<u>59,024</u>	<u>-</u>
Total porción corriente	283,955	58,698
Porción a largo plazo	<u>148,976</u>	<u>213,393</u>
Total	<u>432,931</u>	<u>272,091</u>

Al 31 de diciembre del 2015, los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y exigible a la vista, incluyen sobregiros de Remaken, Resonancia Magnética S.A. y Mediak S.A. por US\$.75,563 y US\$.54,678, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2015, las obligaciones financieras incluyen operaciones con el Banco del Pichincha C.A. y Banco Bolivariano, con vencimiento en noviembre 16 del 2018 y abril 20 del 2016, a una tasa de interés anual del 8,92% y 8,8%, respectivamente.

### 13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES, OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas y documentos por pagar es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Proveedores:</u>		
Locales	8,435,506	8,291,139
Compañías relacionadas, ver nota 23	<u>1,779,821</u>	<u>3,740,965</u>
	10,215,327	12,032,104

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

### Otras cuentas por pagar:

Dividendos y aportes por pagar, ver nota 23	1,549,128	369,880
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	223,174	331,075
Otras cuentas por pagar a compañías relacionadas, ver nota 23	147,002	-
Préstamos por pagar a accionistas, ver nota 23	109,275	-
Otros	<u>610,772</u>	<u>1,920,394</u>
	2,639,351	2,621,349

### Anticipos de clientes:

Clientes (pacientes)	333,187	77,029
IESS (anticipos varios)	<u>111,794</u>	<u>-</u>
	444,981	77,029

Total 13,299,659 14,730,482

Al 31 de diciembre del 2015, cuentas por pagar a proveedores representan principalmente servicios médicos y adquisiciones de bienes y contratación de servicios que no generan intereses y vencen en 30, 60 y 90 días.

Anticipos de clientes incluyen principalmente los depósitos previos entregados por los pacientes particulares.

## 14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>		
<u>Pasivo financiero corriente</u>		
Obligaciones por documentos REVNI:		
Compañías relacionadas, ver nota 23	<u>1,250,000</u>	-
Total pasivo financiero corriente	<u>1,250,000</u>	-
<u>Pasivo financieros no corriente</u>		
Obligaciones por documentos REVNI:		
Compañías relacionadas, ver nota 23	-	<u>1,250,000</u>
Total pasivo financiero no corriente	-	<u>1,250,000</u>

Al 31 de diciembre del 2015, representan documentos denominados REVNI (Registro Especial de Valores No Inscritos) emitidos por INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., a una tasa de interés del 8.50% y capital pagado al vencimiento en febrero del 2016.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 15. IMPUESTOS

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente	1,541,507	1,575,891
Impuesto al valor agregado	43,587	-
Crédito tributario por IVA	<u>4,510</u>	<u>160,130</u>
Total	<u>1,589,604</u>	<u>1,736,021</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	1,576,486	1,161,075
Retenciones en la fuente e IVA por pagar	247,266	168,904
Impuesto al valor agregado	<u>175,120</u>	<u>984,717</u>
Total	<u>1,998,872</u>	<u>2,314,696</u>

Los valores por pagar por concepto de pasivos por impuestos corrientes son liquidados en el momento de la presentación y pago de las declaraciones de impuestos correspondientes.

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

### 16. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Participación de trabajadores en las utilidades	695,398	625,974
Beneficios sociales	678,898	1,433,470
Intereses financieros	<u>116,733</u>	<u>124,408</u>
Total	<u>1,491,029</u>	<u>2,183,852</u>

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

El movimiento de la provisión para obligaciones acumuladas durante el año 2015 es como sigue:

	...Diciembre 31 de 2015...			
	15% de <u>trabajadores</u>	Beneficios <u>sociales</u>	Intereses <u>financieros</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	625,974	1,433,470	124,408	2,183,852
Provisión	695,735	2,417,878	127,983	3,241,596
Pagos	(625,974)	(2,363,688)	(154,762)	(3,144,424)
Ajustes y/o reclasificaciones	<u>(337)</u>	<u>(808,762)</u>	<u>19,104</u>	<u>(789,995)</u>
Saldo al final del año	<u>695,398</u>	<u>678,898</u>	<u>116,733</u>	<u>1,491,029</u>

### 17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jubilación patronal	4,167,909	3,598,230
Bonificación por desahucio	<u>1,380,308</u>	<u>115,590</u>
Total	<u>5,548,217</u>	<u>3,713,820</u>

**Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al inicio del año	3,598,230	3,151,422
Provisión cargada al gasto	984,194	808,295
Pagos	(403,529)	(125,383)
Ajustes	<u>(10,986)</u>	<u>(236,104)</u>
Saldos al final del año	<u>4,167,909</u>	<u>3,598,230</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al inicio del año	115,590	130,980
Provisión cargada al gasto	1,425,618	9,712
Ajustes	(159,872)	(25,102)
Pagos	<u>(1,028)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>1,380,308</u>	<u>115,590</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa(s) de descuento	4.00	4.00
Tasa(s) esperada del incremento salarial	4.00	4.00

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo actual del servicio	<u>2,409,812</u>	<u>818,007</u>

### 18. OTROS PASIVOS

Un detalle de los otros pasivos, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acreeedores por Garantía (MEDIRENT)	2,218,776	2,993,539
Compañías relacionadas, ver nota 23	226,778	533,254
Títulos de Salud HCK	<u>393</u>	<u>393</u>
Total	<u>2,445,947</u>	<u>3,527,186</u>

Al 31 de diciembre del 2015, los otros pasivos incluyen los abonos realizados por clientes para la contratación del seguro de salud Medirent Plus (pagos anticipados por el servicio).

### 19. PATRIMONIO

**Capital social:** Al 31 de diciembre del 2015, el capital autorizado suscrito y pagado consiste en 600,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$.1 cada una.

**Aporte para futuras capitalizaciones:** Representa aportes en efectivo con el propósito de incrementar el capital social de la Compañía.

**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 COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

**Resultados acumulados:** Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2015	2014
Reserva de Capital	4,540,042	4,540,042
Resultados por adopción 1ra vez de las NIIF	1,057,350	1,164,848
Resultados acumulados	1,453,666	5,368,590
Efecto por aplicación del método de participación patrimonial	<u>3,321,060</u>	<u>-</u>
Total	<u>10,402,118</u>	<u>11,073,480</u>

El saldo de reserva de capital corresponde al saldo transferido de las subcuentas reexpresión monetaria por US\$.363,278 y reserva por revalorización del patrimonio por US\$.4,176,764.

Resultados por adopción 1ra vez de las NIIF incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Al 31 de diciembre del 2015, la participación no controlada en el patrimonio es como sigue:

	%	Participación no controladoras
Controladoras	<u>participación</u>	<u>controladoras</u>
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	100.00%	6,157,989
Dateoton S.A.	35.00%	570,072
Mediak S.A.	25.34%	150,953
Asisken Asistencia Médica S.A.	19.91%	145,057
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	40.00%	65,301
Remaken, Resonancia Magnética S.A.	6.00%	51,865
Gastrok S.A.	59.00%	32,229
Urolaser Kennedy S.A.	54.00%	26,781
Cika S.A.	10.00%	25,107
Clinica Kennedy Samborondom S.A. HCKS	60.00%	24,517
Cikena S.A.	10.00%	3,889
Albokennedy S.A.	0.02%	84
Cardiatesa S.A.	0.10%	36
Servicios Médicos y Hospitalarios Sermedosa S.A.	0.20%	<u>(329)</u>
Total		<u>7,253,551</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Compañía a través de la Gerencia, es quien está encargada de monitorear, controlar y administrar prudentemente los riesgos sobre los instrumentos financieros. La Administración de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla y establece límites para cada uno los riesgos.

Los principales riesgos sobre estos instrumentos financieros, son los riesgos de mercado, crédito, liquidez, y operacional.

#### (i) Riesgo de Mercado

La Compañía desarrolla sus operaciones en la ciudad de Guayaquil brindando los servicios hospitalarios en el sector norte, específicamente en la Ciudadela Alborada, lugar donde se concentra un buen número de clientes y pacientes derivados del convenio que mantiene con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

En un mercado donde los servicios hospitalarios son ofrecidos por muchos participantes, la Compañía ha ganado una buena reputación y mantiene tecnología de punta para brindar un servicio eficiente y oportuno, razón por la cual es una clínica reconocida y líder en el mercado en el cual desarrolla sus actividades.

#### (ii) Riesgo de Crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en efectivo y cuentas por cobrar comerciales.

La Gerencia considera que la Compañía no tiene mayor riesgo crediticio debido a que sus clientes pagan al contado y otros a crédito como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se maneja el riesgo, puesto que por ser una entidad pública mantiene un nivel de pagos con atraso pero son valores recuperables y la Gerencia estima que el riesgo es manejable.

Con objeto de mitigar la exposición al riesgo de crédito en el efectivo, la Compañía ha adoptado la política de efectuar sus operaciones con entidades financieras de reconocida solvencia en el mercado nacional e internacional.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### (iii) Riesgo de Liquidez

Consiste en 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 otro activo financiero.

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. La Compañía cuando necesita efectivo también cuenta con la obtención de créditos con entidades financieras y además si tiene exceso de flujo de efectivo lo invierte en activos financieros de alta liquidez y otros que se mantienen hasta el vencimiento y que son renovados a medida que la gerencia financiera analice y decida si es la mejor opción.

### (iv) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares de ética aceptados por la Compañía.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Gerencia General. La gerencia general monitorea los riesgos operativos de importancia apoyado en su equipo contable y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y los procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y mantenidos. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la gerencia general.

Durante el periodo, la gerencia general realiza evaluaciones continuas sobre la efectividad en el diseño y operación de los controles claves. Las debilidades en el diseño o funcionamiento de los procesos son cubiertos de inmediato para prevenir errores futuros.

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares para administrar el riesgo operacional, desarrollado e implementado por la gerencia general en las siguientes áreas:

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Documentación de controles y procesos.
  - Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad industrial.
- (v) Gestión de Riesgo de Capital

La Compañía maneja su capital para asegurar que pueda continuar como una empresa en marcha, mientras se maximiza el retorno a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio. Un detalle de los Instrumentos financieros por categoría es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Valor razonable con cambios en resultados:		
Inversiones temporales, ver nota 7	4,195,684	4,676,690
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, ver nota 5	10,262,459	10,377,234
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, ver nota 6	<u>15,554,347</u>	<u>18,079,014</u>
Total activos financieros corrientes	<u>30,012,490</u>	<u>33,132,938</u>
Valor razonable con cambio en otro resultado integral:		
Inversiones en asociadas, ver nota 7	<u>714,181</u>	<u>240,661</u>
Total activos financieros no corrientes	<u>714,181</u>	<u>240,661</u>
Total Activos Financieros	<u>30,726,671</u>	<u>33,373,599</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Con cifras correspondientes del 2014)  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos financieros:

Costo Amortizado:

Obligaciones por documentos REVNI:		
Compañías relacionadas, ver notas 14 y 23	1,250,000	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar, ver nota 13	<u>13,299,659</u>	<u>14,730,482</u>
Total pasivos financieros corrientes	<u>14,549,659</u>	<u>14,780,482</u>
<u>Costo Amortizado:</u>		
Obligaciones por documentos REVNI, ver nota 14 y 23	-	<u>1,250,000</u>
Total pasivos financieros no corrientes	-	<u>1,250,000</u>
Total pasivos financieros	<u>14,549,659</u>	<u>15,980,482</u>

21. INGRESOS POR SERVICIOS Y VENTAS

Un resumen de los ingresos por servicios y ventas es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos por servicios:</u>		
Ingresos por servicios médicos	52,533,811	74,207,743
Ingresos hospitalarios	13,306,648	9,747,770
Remesas de medicina prepagada	5,816,898	5,453,946
Ingresos proveedores de servicios	2,815,136	6,493,781
Recuperaciones por pólizas	1,495,468	1,644,378
Alquiler de consultorios	9,643	9,643
Otros	827,106	854,464
Descuentos	<u>(2,751,139)</u>	<u>(2,830,011)</u>
Total	<u>74,053,571</u>	<u>95,581,714</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 22. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos por naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos de servicios y ventas	50,805,446	48,290,506
Gastos de administración, generales y operativos	22,638,998	40,406,958
Gastos financieros	<u>1,453,451</u>	<u>1,518,544</u>
Total	<u>74,897,895</u>	<u>90,216,008</u>

### 23. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los principales saldos con accionistas y partes relacionadas, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos</u>		
<u>Cuentas por cobrar comerciales</u>		
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	241,146	539,856
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazón Cardíatesa S.A.	176,025	-
Farmaguasur S.A.	84,016	-
Predial Edclasa S.A.	63,820	63,820
Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda. Idytes	63,552	46,349
Lama Valverde Marlon Alfredo	21,197	34,288
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	13,768	1,444
Wong Carrera Otton Leandro	10,137	10,137
Urokennedy S.A.	4,669	4,669
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (1)	-	9,613,717
Otras	<u>7,052</u>	<u>27,503</u>
Total, ver nota 6	<u>685,382</u>	<u>10,341,783</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Otras cuentas por cobrar clientes</u>		
Fideicomiso Kennedy Alborada	230,000	-
Teófilo Lama Pico	200,000	-
Fideicomiso Mercantil HCKS1	124,800	-
Negocios Societarios Socken S.A	-	540,000
Ing. Otton Wong Carrera	-	<u>224,824</u>
Total, ver nota 6	<u>554,800</u>	<u>764,824</u>
Total activos corrientes con compañías relacionadas	<u>1,240,182</u>	<u>11,106,607</u>
Activo no corriente:		
<u>Cuentas por cobrar a largo plazo</u>		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		
D.E.G.O	400	400
Centro De Gastroenterología Kennedy S.A Gastrok (2)	-	106,000
Urolaser Kennedy S.A (2)	-	60,654
Otros	<u>965</u>	<u>965</u>
Total activos no corrientes con compañías relacionadas, ver nota 10	<u>1,365</u>	<u>168,019</u>

... Diciembre 31...  
2015                      2014

### Pasivo financiero corriente

Otros pasivos financieros:		
Documentos por pagar Revni		
Predial Edclasa S.A.	850,000	-
Edgar Lama Valverde	150,000	-
Teófilo Lama Pico	200,000	-
Ing. Elio Danilo Wong Lama	<u>50,000</u>	<u>-</u>
Total, ver nota 14	<u>1,250,000</u>	<u>-</u>

### Pasivo financieros no corriente

Otros pasivos financieros:		
Documentos por pagar Revni		
Predial Edclasa S.A.	-	850,000
Edgar Lama Valverde	-	150,000
Teófilo Lama Pico	-	200,000
Ing. Elio Danilo Wong Lama	<u>-</u>	<u>50,000</u>
Total, ver nota 14	<u>-</u>	<u>1,250,000</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos</u>		
<u>Cuentas por pagar compañías relacionadas</u>		
Predial Edolasa S.A.	549,814	905,072
Negocios societarios Socken S.A.	301,960	360,000
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	416,804	298,394
Kremtari S.A.	220,343	4,372
CITEU Corp. C.A.	215,838	130,219
Instituto de diagnóstico y tratamiento de enfermedades de la sangre C. Ltda. Idytes	47,434	184,848
Otros	<u>27,628</u>	<u>1,858,060</u>
Total, ver nota 13	<u>1,779,821</u>	<u>3,740,965</u>
<u>Cuentas por pagar accionistas</u>		
<u>Dividendos por pagar</u>		
Negocios societarios Socken C. Ltda.	437,400	-
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.	433,589	-
D.E.G.O. S.A.	272,160	-
Laboratorio clínico Arriaga C.A.	46,865	5,136
Lama Valverde Edgar Enrique	87,531	49
Lama Valverde Marlon Alfredo	87,480	-
Lama Valverde Teofilo Roberto	87,480	-
Gustavo Pico	38,700	-
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	28,608	-
Otros dividendos	<u>29,315</u>	<u>364,695</u>
Total, ver nota 13	<u>1,549,128</u>	<u>369,880</u>
<u>Otras cuentas por pagar corrientes</u>		
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	43,760	-
Dr. Lama y Ayonza (honorarios)	88,856	-
Lama Valverde Edgar Enrique	7,104	-
Lama Valverde Marlon Alfredo	2,784	-
Instituto de diagnóstico y tratamiento de enfermedades de la sangre C. Ltda. Idytes	2,715	-
Otras	<u>1,783</u>	<u>-</u>
Total	<u>147,002</u>	<u>-</u>

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Prestamos por pagar accionista</u>		
Dr. Gustavo Pico	<u>109,275</u>	<u>-</u>
Total, ver nota 13	109,275	-
Total cuentas por pagar corrientes con relacionadas	<u>3,585,526</u>	<u>4,110,845</u>
<u>Pasivo no corriente:</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>		
<u>Cuentas por pagar a compañías relacionadas</u>		
Prestamos de Accionistas	17,578	7,167
Luis Fernando Frugone Morla	102,000	102,000
Jorge Enrique Flores Martínez	30,000	30,000
Andrés Fernando Serrano Suarez	30,000	24,787
Javier Humberto Carrillo Ubidia	6,000	6,000
Jorge Iván Nieto Orellana	3,000	3,000
Eduardo Oswaldo Marriot Díaz	2,920	2,920
Otras cuentas	<u>35,280</u>	<u>357,380</u>
Total pasivo no corriente con compañías relacionadas, ver nota 18	<u>226,778</u>	<u>533,254</u>

- (1) En el año 2014, se consideró al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social como compañía relacionada por generar un monto de ventas anual superior a los US\$ 6,000,000 base para la emisión del Informe de Precios de Transferencia.
- (2) En el año 2014, la Compañía no efectuó la eliminación de saldos por cobrar a largo plazo con subsidiarias Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok y Urolaser Kennedy S.A. por US\$ 106,000 y US\$ 60,654.

### 24. COMPROMISOS

#### **CONVENIO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON EL INSTITUTO ECUATORIANA DE SEGURIDAD SOCIAL No. Contrato No. 21300900-SPSIFG-006-2012.**

El 15 de Octubre del 2012 las partes declaran expresamente la aceptación del convenio entre el IESS y el prestador de Salud calificado Clínica Kennedy Policentro (Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.) en el presente contrato.

#### **Objeto del contrato.-**

El IESS solo reconocerá el pago por las prestaciones médicas otorgadas a los asegurados y beneficiarios, a los cuales el IESS ha verificado el derecho y autorizado la atención médica. En los casos de emergencia o urgencia se seguirán las reglas establecidas en las normas específicas emitidas para la materia.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

En caso de cualquier actuación médica asistencial con el asegurado o beneficiario que genere un evento adverso, el prestador asume exclusiva y expresamente toda la responsabilidad civil o penal exonera al IESS respecto de cualquier daño, lesión o consecuencia directa o indirecta, ya sea por responsabilidad de sus profesionales o del prestador.

En los paquetes de prestaciones, se incluyen en una sola tarifa todo el costo de la atención no complicada, es decir servicios profesionales, servicios institucionales de laboratorio e imagen; además medicamentos, exámenes preparatorios y la consulta post-operatoria hasta 15 posteriores al acto operatorio.

### **Precio y Forma de pago.-**

El IESS pagara al prestador, los precios que constan detallados en el tarifario vigente que el seguro general aplique a la fecha de la prestación de servicios de salud.

El prestador conforme a las reglas de facturación vigentes, presentara la solicitud de pago mensual por las atenciones y la factura, dentro de los 10 días laborables del mes siguiente al del mes vencido, solicitud que se someterá al proceso de control; Al reclamo/solicitud se acompañara una planilla da detallada por cada paciente con la información y documentos señalados.

En caso devolución de la documentación para la atención de la solicitud o reclamo de pago, sea por falta de validación, requisitos, habilitaciones por errores en la forma o por ser incompleta, el prestador podrá rectificar completar la información dentro del término de 15 días.

En caso de objeción a las solicitudes/ reclamos de pago, el prestador podrá presentar apelación, por una sola vez, ante quien subscribe el presente contrato, en el término de 30 días contados desde la fecha respectiva de notificación.

Los precios ofertados en los paquetes de prestación, no incluyen los procesos de atención relacionados a la valoración pre-trasplante

### **Obligaciones del prestador.-**

El prestador se obliga a otorgar los servicios con la orden de atención correspondiente, verificada la identidad del paciente con la presentación de la cedula de identidad; El prestador se encuentra prohibido realizar cobros adicionales al paciente por los servicios recibidos, medicamentos, suministros e insumos, que hayan sido facturados al IESS y que no están dentro de su complejidad.

El prestador se compromete a otorgar facilidades al personal del IESS, para la revisión y control de la historia clínica del paciente y el acceso a distintas áreas donde reciba atención al paciente, mientras está hospitalizado o reciba el tratamiento, o en cualquier momento cuando así lo determine necesario el IESS.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### Obligaciones del IESS.-

El IESS coordinara con el prestador para que los servicios de salud incluidos en este contrato, sean proporcionados de manera equitativa, oportuna, eficiente y con calidad. Proporcionar información al usuario respecto a sus beneficios y de los prestadores que le atenderán, así como receptor sus quejas y sugerencias de tal forma que se den respuesta en un lapso de 24 horas.

Además evaluar, auditor controlar y verificar el cumplimiento de las obligaciones del prestador estipuladas en este convenio al igual que los servicios de calidad y calidez.

### Vigencia.-

El presente contrato tendrá vigencia durante el ejercicio económico en curso contado a partir de la fecha de su suscripción, de igual forma las partes pueden dar por terminado este contrato en forma anticipada , previa notificación escrita con 30 días de anticipación, en este caso no procede el pago de indemnización alguna entre las partes

### Relaciones entre las partes.-

El IESS, en sus relaciones con el prestador, estará representado por el administrador del contrato, el prestador por su representante legal o su delegado, todas las comunicaciones entre las partes se realizaran por escrito o su notificación será por persona o vía electrónico.

### Contrato de Arrendamiento de local y equipos para el servicio de diagnóstico por imágenes (a través de resonancia magnética) del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 2 de enero del 2009 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada REMAKEN, RESONANCIA MAGNETICA KENNEDY S.A. el alquiler de los equipos y de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Policentro", correspondiente al local ubicado en el sótano con área de 609,25 m2, y que de conformidad con las expresas estipuladas de este contrato, será destinado, única y exclusivamente, para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes a través de resonancia magnética.

Entre los principales servicios que la arrendataria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes a través de resonancia magnética
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local y de los equipos arrendados.

En general la operación de arrendamiento se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Precio de arrendamiento: El local está avaluado comercialmente en US\$.913,875; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$.1.700 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- La cantidad de US\$.24.484.93 mensuales por concepto de arrendamiento de equipos

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

**Contrato de Arrendamiento de local y equipos para el servicio de diagnóstico por imágenes (a través de tomografía) del Hospital Clínica Kennedy HCK**

El 2 de enero del 2009 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Tecton S.A. otorga a la relacionada MEDIAC S.A. el alquiler de los equipos y de la alcuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Policentro", correspondiente al local ubicado en el sótano con un área total aproximadamente 609.25 m<sup>2</sup>, y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes a través de tomografías.

Objeto.-

Entre los principales servicios que la arrendataria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes a través de tomografía.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local y de los equipos arrendados.

En general la operación de arrendamiento se sujetará a las normas de Funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Precio de arrendamiento: El local está avaluado comercialmente en US\$.913,875; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$.1.200 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- La cantidad de US\$.17.774 mensuales por concepto de arrendamiento de equipos

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

### *Contrato de Arrendamiento de local y concesión del servicio de diagnóstico endoscópico digestivo del Hospital Clínica Kennedy HCK*

El 2 de mayo del 2011 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada CENTRO DE GASTROENTEROLOGIA KENNEDY S.A. GASTROK el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alcuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio correspondiente al local ubicado en el cuarto piso con un área total de 30m<sup>2</sup>, y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico, especialmente para endoscopia digestiva diagnóstico y terapéutica, eco endoscopia diagnóstica y terapéutica, capsula endoscópica, manométricas, impedancias y phmetrías.

#### **Objeto.-**

Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por endoscopia digestiva diagnóstica y terapéutica, eco endoscopia diagnóstica y terapéutica, cápsula endoscópica, manometrías, impedancias y phmetrías.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión: El local está avaluado comercialmente en US\$.45,000; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$.450 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- El cuatro por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto de la concesionaria por concepto de concesión.

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

**Contrato de Arrendamiento de local y concesión de servicio de diagnóstico por imágenes del Hospital Clínica Kennedy HCK**

El 1 de enero del 2011 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada CIKENA S.A. el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alcuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominada "Torre Alfa del Hospital Clínica Kennedy Samborondon", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 200m<sup>2</sup>, y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

diagnóstico por imágenes.

### Objeto.-

Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión: El local está avaluado comercialmente en US\$.300.000; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$.3.000 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- El diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto de la concesionaria por concepto de concesión.

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### Contrato de Arrendamiento de local y concesión del servicio de Laboratorio Clínico del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 1 de enero del 2008 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada LABORATORIO CLINICO HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON HCK S.A. el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alcuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Samborondon", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 225m<sup>2</sup>, y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio que se encuentran descritos en el presente contrato.

#### Objeto.-

Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de laboratorio clínico.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión: El local está avaluado comercialmente en US\$.337.320; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- Durante el año 2008 cantidad de US\$.1.686,60 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.
- 2.- Durante el año 2009 cantidad de US\$.2.529,90 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.
- 3.- Durante el año 2010 cantidad de US\$.3.373,20 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Dichos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo: El plazo tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

### Contrato de comodato de equipo de mamografía marca Philips Graph Mammo modelo AF S/N PABFOM01001

El 20 de enero del 2016 se firma contrato de comodato entre la compañía anónima Industrial inmobiliaria Teoton como comandatario y Alboteoton como comodante en el cual Alboteoton entrega en calidad de comodato el equipo de mamografía marca Phillips Graph Mammo; modelo AF S/N PABOEM01001 con todos sus componentes para uso exclusivo de la compañía Teoton. El plazo establecido es de 2 años a partir de la fecha de entrega del equipo. El comodante se compromete a darle mantenimiento preventivo y correctivo al menos una vez por año.

### Contrato de garantía de descuentos en servicios médicos y atención hospitalaria Medirent Plus

Con fecha 8 de julio del 2010, se suscribió el siguiente convenio entre las Compañías relacionadas SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON, INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., EKOMOVIL S.A. y otras compañías subsidiarias y filiales denominadas FALICITADORAS, se obligan a favor del BENEFICIARIO PRINCIPAL Y BENEFICIARIOS DE ESTE CONTRATO, en otorgarles beneficios consistentes en descuentos del valor de rubros de las planillas o facturas a cancelar por utilización de servicios hospitalarios, medios de diagnóstico, servicios médicos y generales, y bonos cuyos valores están establecidos en el numeral 5.1 del presente convenio, por un plazo de 20 años por el valor de US\$.3.000, a través del producto de salud MEDIRENT PLUS.

#### Clausulas especiales:

El beneficiario principal tiene opción a suscribir a tres beneficiarios adicionales, el costo de cada beneficiario adicional después de la asignación de los permitidos es de US\$.750. El cambio de beneficiario sea adicional o el principal es de US\$.100, en caso de fallecimiento del beneficiario principal los herederos tiene derecho a reclamar los beneficios, en el caso de los beneficiarios adicionales estos no tiene derecho a ningún beneficio.

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### FIDEICOMISO KENNEDY ALBORADA:

#### **Intervinientes:**

Industrial Inmobiliaria Teoton S.A "Constituyente"

Industrial Inmobiliaria Teoton S.A "Beneficiario"

Industrial Inmobiliaria Teoton S.A "Promotor"

Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A "Fiduciaria del Ecuador",  
"Fiduciaria".

**Vigencia:** Inicio 15 de diciembre de 2008

**Objeto:** Constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos fideicomitentes beneficiarios, de la fiduciaria y de terceros en general, así como de todos los correspondan a otros negocios fiduciarias 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 este, por parte de los fideicomitentes un Proyecto inmobiliario.

El Fideicomiso Alborada Tres, es un fideicomiso mercantil de Administración, Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 15 de diciembre de 2008, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

El registro de la propiedad del cantón Guayaquil certifica que se inscribió el fideicomiso mercantil en el tomo 13 de fojas 6263 a 6264, No. 2846 del registro de propiedades, el 13 de febrero del 2009.

En Calidad de constituyente y Beneficiario La compañía Albokennedy S.A por común acuerdo de todas las partes comparecientes, queda especial y expresamente establecido que el beneficiario del Fideicomiso Alborada tres es la compañía Albokennedy S.A o las personas naturales o jurídicas que legalmente le sucedan en sus derechos como tal, a cualquier título, respecto de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, en los términos y bajo los conocimientos señalados en este contrato .

**Cuyo objeto es:** Morgan & Morgan en calidad de fiduciaria y representante legal, atiende única y exclusivamente las instrucciones de la Beneficiaria que con lleven al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración, etcétera, de los bienes que conformen el referido patrimonio autónomo.

El Fideicomiso Alborada Tres, cambio de denominación por la de Fideicomiso Kennedy, Alborada que celebran la compañía inmobiliaria Teoton S.A. Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 18 de Mayo de 2011, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

El registro de la propiedad del cantón Guayaquil certifica que se inscribió el fideicomiso mercantil el cambio de razón social en el tomo 49 de fojas 23843 a 23844, No. 10618 del registro de propiedades, el 28 de julio del 2012. El 18 de mayo del 2011 por fideicomiso Kennedy alborada en calidad de denominación actual, fideicomiso alborada tres en calidad de denominación anterior.

Mediante escritura pública otorgada el 5 de octubre del 2010, Albokennedy S.A cedió a título oneroso a favor de Industrial Inmobiliaria Teoton S.A la totalidad de los derechos fiduciarias que mantenía sobre el fideicomiso, recibiendo en contraprestación por tales beneficios la suma de \$ 435,140.48 acto en función del cual, Albokennedy S.A se desvinculo contractualmente del fideicomiso e Industrial Inmobiliaria Teoton S.A paso a ser la única beneficiaria del mismo.

En calidad de constituyente y beneficiario es industrial inmobiliaria Teoton S.A, quien desde la presente fecha y durante la vigencia del fideicomiso, podrá realizar aportes a título de fiducia mercantil para el cumplimiento del objeto e instrucciones del fideicomiso.

**Objeto:** La constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos fideicomitentes beneficiarios, de la fiduciaria y de terceros en general, así como de todos los correspondan a otros negocios fiduciarias 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 este, por parte de los fideicomitentes un Proyecto inmobiliario.

#### FIDEICOMISO MERCANTIL HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON 2:

Constitución de contrato de fideicomiso mercantil de administración de bienes denominado fideicomiso HCKS DOS que celebran el fideicomiso mercantil HCKS UNO, la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador" y la compañía promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

#### **Intervinientes:**

Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Beneficiaria"  
Compañía promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. "Beneficiaria"  
Fiduciaria: Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A.

**Fecha de inicio:** El 21 de septiembre del 2010

**Montos:** La utilidad neta del proyecto es de US\$.1'045.598,95. Del valor de la utilidad neta del proyecto se deberán disminuir las restituciones efectuadas a los constituyentes durante los años anteriores, esto es:

- Inmobiliaria L.F.G.: 429.083,62
- Industrial Inmobiliaria Teoton: 153.638,62

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

De lo anterior queda como resultado los siguientes valores a distribuir entre los beneficiarios, del fideicomiso, considerando los activos que actualmente mantiene el Fideicomiso:

- Inmobiliaria L.F.G S.A. 65%: 318,290.15
- Industrial Inmobiliaria Tecton S.A. 35%: 171,387.01

**Objetivo:** Constitución de un patrimonio autónomo separado e independiente para que la fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio del fideicomiso y atienda las instrucciones del beneficiario que conlleven al mantenimiento, tenencia, administración, explotación, disposición, de los bienes que conforman el patrimonio autónomo. La fiduciaria garantizará las obligaciones que contraiga el fideicomiso o los comitentes por las líneas de crédito que el banco Pichincha le otorgo para financiar la construcción del proyecto denominado complejo médico HCKS Hospital Clínica Kennedy Samborondón.

**Pagos extracurriculares:** Los pagos que se efectuaran por parte del beneficiario serán:

1. Honorarios de estructuración y elaboración del contrato por US\$.1.600
2. Comisión de administración por US\$.1.800 semestrales netos.
3. Comisión por liquidación en el caso de liquidarse el contrato deberán pagar US\$.1.000.
4. Comisiones potenciales en caso de requerir firmas de documentos, solicitudes, permisos legales, planos relacionados con el fideicomiso pagaran US\$.100.
5. Preparación de contratos, convenios, revisión documentaria, diseño y elaboración de contratos accesorios US\$.170.
6. Revisión de contratos de accesorios US\$.100 por hora.
7. Transferencias a terceros mediante cesiones de derecho US\$.400.

El beneficiario asumirá total responsabilidad por los trabajos ejecutados por el lapso de diez años subsiguientes a su entrega.

**Plazo:** El presente fideicomiso estará vigente y subsistirá para todos sus efectos por el plazo máximo que permite la ley de mercado de valores.

### FIDEICOMISO MERCANTIL HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON 1:

El Fideicomiso hospital Clínica Kennedy Samborondón, es un fideicomiso mercantil de administración de bienes, Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 10 de noviembre de 2004, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

La cual fue inscrita en el registro de la propiedad el 28 de diciembre de 2004 cantón Samborondón. Constituyentes y Beneficiario.- Inmobiliaria Génesis S.A. a quien podrá denominarse como el constituyente aportante y beneficiario aportante; Industrial

## INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Inmobiliaria Teoton S.A. podrá denominarse indistintamente como el constituyente promotor y beneficiario promotor; y Banco Pichincha C.A que para los efectos del presente contrato, se la denominara indistintamente como el beneficiario acreedor.

### **La finalidad del fideicomiso mercantil HCKS 1:**

- a) La Constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los constituyentes, beneficiarios, de la fiduciaria, y de los futuros adquirentes o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios
- b) Que la fiduciaria mantenga bajo el patrimonio autónomo constituido la titularidad jurídica de los inmuebles, bienes y recursos transferidos con anterioridad o que se transfieren en fideicomiso mercantil por este acto, y los que en el futuro le sean transferidos o los adquiera durante su vigencia en cumplimiento de su objeto e instrucciones
- c) A través de este fideicomiso, únicamente el inmueble delta inclusive sus aumentos y construcciones hechos o que se hicieren en lo sucesivo por efecto del desarrollo

### **25. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe y para fines de comparabilidad.

### **26. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 10 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### **27. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. el 09 marzo de 2015 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.