

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.
Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre del 2016

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 2016

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 – 4
Estado Consolidado de Situación Financiera	5 - 6
Estado Consolidado de Resultado Integral	7
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros Consolidados	10 – 69

Abreviaturas usadas:

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS:

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se adjuntan de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en la sección *"Fundamentos de la Opinión Calificada"*, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión Calificada

Limitación al Alcance

A partir del período terminado el 31 de diciembre del 2016, las modificaciones de la Norma Internacional de Contabilidad No. 19 "Beneficios a los Empleados" aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por el Grupo se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

De acuerdo con lo indicado el Grupo debía efectuar esta modificación de forma retroactiva determinando el impacto en los pasivos por beneficios definidos con el correspondiente ajuste a utilidades retenidas al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. Los efectos de la aplicación de esta modificación no se ha podido determinar debido a que el Grupo no contrató los nuevos estudios actuariales con la tasa de descuento de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. No fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para satisfacernos de la razonabilidad de los saldos de Obligaciones por Beneficios Definidos al 31 de diciembre del 2016.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"*. Somos independientes de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Asunto 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\$346,822 y US\$29,146 e ingresos por US\$85,381 y US\$146,738 de las Compañías Urolaser Kennedy S.A. y Servicios Médicos y Hospitalarios Sermedosa S.A., respectivamente, compañía no sujeta a auditoría, ambas compañías forman parte del consolidado.

Responsabilidades de la Administración y del Directorio del Grupo por los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la

intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y el Directorio del Grupo, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

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

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Grupo respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de las entidades que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos

Tal como se explica ampliamente en la nota 7 a los estados financieros consolidados, 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
SC – RNAE No 643
Guayaquil, 5 de mayo del 2017


Felipe Sánchez M.,
Representante Legal

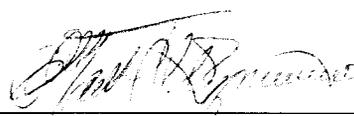
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Estado Consolidado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	9,514,146	10,262,459
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar	6	15,280,402	15,554,347
Otros activos financieros	7	2,211,198	4,195,684
Inventarios	8	2,966,102	3,040,172
Activos por impuestos corrientes	15	1,218,196	1,589,604
Otros activos		<u>807,655</u>	<u>62,072</u>
Total activos corrientes		<u>31,997,699</u>	<u>34,704,338</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	9	10,806,306	12,850,731
Propiedades de inversión		62,974	65,199
Otros activos financieros	7	1,622,646	713,741
Otros activos	10	<u>3,512,659</u>	<u>2,828,719</u>
Total activos no corrientes		<u>16,004,585</u>	<u>16,458,390</u>
TOTAL		<u>48,002,284</u>	<u>51,162,728</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde
Representante Legal



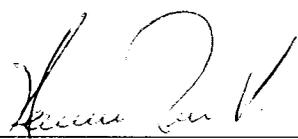
CPA. Maribel Vera Pazmiño
Contadora

Ver notas a los estados financieros consolidados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Estado Consolidado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO:	NOTAS	2016	2015
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos por pagar	11	5,480,730	5,907,069
Obligaciones por pagar	12	3,827	283,955
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar	13	10,872,094	13,299,659
Otros pasivos financieros	14	-	1,250,000
Pasivos por impuestos corrientes	15	1,072,644	1,998,872
Obligaciones acumuladas	16	<u>1,299,725</u>	<u>1,491,029</u>
Total pasivos corrientes		<u>18,729,020</u>	<u>24,230,584</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Documentos por pagar	11	2,497,049	148,976
Otros pasivos financieros	14	260	-
Obligaciones por beneficios definidos	17	5,165,330	5,425,292
Pasivos por impuestos diferidos		175,261	159,423
Otros pasivos	18	<u>2,833,023</u>	<u>2,568,872</u>
Total pasivos no corrientes		<u>10,670,923</u>	<u>8,302,563</u>
Total pasivos		<u>29,399,943</u>	<u>32,533,147</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	19	600,000	600,000
Aportes para futuras capitalizaciones		-	260
Reservas		373,652	373,652
Resultados acumulados		<u>10,164,754</u>	<u>10,402,118</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		11,138,406	11,376,030
Participaciones no controladoras	19	<u>7,463,935</u>	<u>7,253,551</u>
Total patrimonio		<u>18,602,341</u>	<u>18,629,581</u>
TOTAL		<u>48,002,284</u>	<u>51,162,728</u>


 Eco. Roberto Ponce Valverde
 Representante Legal


 CPA. Maribel Vera Pazmiño
 Contadora

Ver notas a los estados financieros consolidados

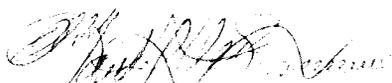
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Estado Consolidado de Resultado Integral
Al 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS	2016	2015
INGRESOS	21	54,130,930	74,053,571
COSTOS DE VENTAS	22	<u>(34,749,499)</u>	<u>(50,805,446)</u>
MARGEN BRUTO		19,381,431	23,248,125
Gastos administrativos y generales	22	(19,330,335)	(22,638,998)
Gastos financieros	22	(1,092,571)	(1,453,451)
Otros ingresos, neto		2,641,502	3,155,539
Participación de los trabajadores en las utilidades	16	<u>(347,496)</u>	<u>(486,049)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,252,531	1,825,166
Gasto por impuesto a la renta corriente	15	<u>(840,457)</u>	<u>(1,576,745)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>412,074</u>	<u>248,421</u>
Utilidad del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		98,914	203,546
Participaciones no controladoras		<u>313,160</u>	<u>44,875</u>
TOTAL		<u>412,074</u>	<u>248,421</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde
Representante Legal



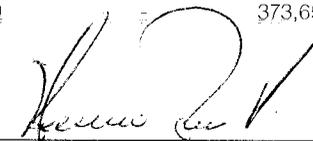
CPA. Maribel Vera Pazmiño
Contadora

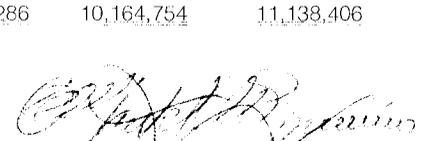
Ver notas a los estados financieros consolidados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas	Resultados acumulados				Patrimonio atribuible a las controladoras	Participación no controladoras	Total patrimonio
				Reserva de capital	Resultado por adopción 1ra vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados			
Saldos al 31 de diciembre del 2014	600,000	260	223,652	4,540,042	1,164,849	5,368,589	11,073,480	11,897,392	8,652,653	20,550,045
Utilidad del año	-	-	-	-	-	203,546	203,546	203,546	44,875	248,421
Apropiación	-	-	150,000	-	-	(150,000)	(150,000)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(972,000)	(972,000)	(972,000)	(60,191)	(1,032,191)
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	-	(159,423)	-	(159,423)	(159,423)	-	(159,423)
Participación no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,383,786)	(1,383,786)
Otros	-	-	-	-	-	406,515	406,515	406,515	-	406,515
Saldos al 31 de diciembre del 2015	600,000	260	373,652	4,540,042	1,005,426	4,856,650	10,402,118	11,376,030	7,253,551	18,629,581
Utilidad neta	-	-	-	-	-	98,914	98,914	98,914	313,160	412,074
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	(259,896)	(259,896)	(259,896)	-	(259,896)
Perdidas actuariales	-	-	-	-	-	(70,654)	(70,654)	(70,654)	-	(70,654)
Participación no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	-	(102,776)	(102,776)
Otros	-	(260)	-	-	-	(5,728)	(5,728)	(5,988)	-	(5,988)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	600,000	-	373,652	4,540,042	1,005,426	4,619,286	10,164,754	11,138,406	7,463,935	18,602,341


 Eco. Roberto Ponce Valverde
 Representante Legal

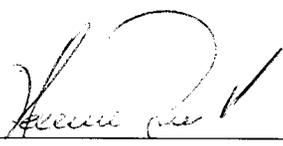

 CPA. Maribel Vera Pazmiño
 Contadora

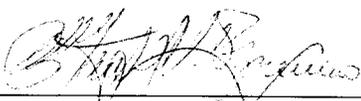
Ver notas a los estados financieros consolidados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	57,930,224	71,525,402
Pagado a proveedores	(57,669,466)	(69,612,192)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>740,114</u>	<u>2,379,354</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>1,000,872</u>	<u>4,292,564</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Cobros de documentos REVNI	3,750,000	-
Adquisiciones de acciones	(787,435)	-
Compras de propiedades y equipos	(460,276)	(410,583)
Ventas de propiedades y equipos	23,150	228,550
Aportaciones Proyecto Kennedy Alborada	-	(334,284)
Otros activos	<u>233,486</u>	<u>(50,431)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) de actividades de inversión	<u>2,758,925</u>	<u>(566,748)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos bancarios	(2,593,120)	(2,975,843)
Dividendos pagados	(2,108,576)	(828,594)
Otros pasivos	<u>193,586</u>	<u>(36,154)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(4,508,110)</u>	<u>(3,840,591)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(748,313)	(114,775)
Saldo al comienzo del año	<u>10,262,459</u>	<u>10,377,234</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>9,514,146</u>	<u>10,262,459</u>


Eco. Roberto Ponce Valverde
Representante Legal


CPA. Maribel Vera Pazmiño
Contadora

Ver notas a los estados financieros consolidados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., (el Grupo) 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 el Grupo 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 2016</u>
Asisken Asistencia Médica S.A.	Brindar a sus pacientes servicios de salud y medicina prepagada.	Ecuador	80.09%
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%
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%

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

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 inclusión 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:

<u>Nombre de la Subsidiaria</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Lugar de constitución y operaciones</u>	<u>Participación accionaria 2016</u>
Urolaser Kennedy S.A.	Brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos, así como también la intermediación inmobiliaria.	Ecuador	46.00%

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 el Grupo 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 el Grupo. Por consiguiente, SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON es controlada por el Grupo INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. y se incluye entre las compañías sujetas a consolidación en estos estados financieros consolidados.

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.

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

En el año 2016, el Grupo EKOMOVIL S.A. no forma parte del consolidado de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS, debido a que se encuentra en liquidación.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

2.3. Bases de preparación

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, el Grupo 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 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

2.4. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. y las entidades controladas por el Grupo (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 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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 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.

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 imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo 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 consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Grupo 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(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 el Grupo 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
- 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 del Grupo. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los estados financieros consolidados 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 el Grupo 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 del Grupo, 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.

2.12. Patrimonio

- 2.12.1. Capital social. - Al 31 de diciembre del 2016, el capital social del Grupo 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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 del Grupo.

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

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 el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que el Grupo 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 consolidados 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 el Grupo 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;

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 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 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.

2.17.2. 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 el Grupo 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 del Grupo 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".

2.17.3. 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 el Grupo 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.

El Grupo 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 del Grupo a recibir los dividendos. Otros cambios en el importe en libros de los activos financieros disponibles para la venta se

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

2.17.7. Baja en cuenta de los activos financieros.- El Grupo 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 el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido. El Grupo reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo 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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 el Grupo retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), el Grupo distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continua 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.

2.18. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que el Grupo 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 el Grupo y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo;

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(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 del Grupo 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'.

- 2.18.2. 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.- El Grupo dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

las obligaciones del Grupo. 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. APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS QUE SON MANDATORIAMENTE EFECTIVAS EN EL AÑO ACTUAL

Durante el año en curso, el Grupo ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por el Grupo se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

El Grupo ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones del Grupo, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación del Grupo.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

La aplicación de las demás enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros del grupo.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

El Grupo no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, nuevas revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017
----------------------------	--	---------------

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.
- La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros del Grupo. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

permitida. La Administración del Grupo no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración del Grupo no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración del Grupo no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 consolidados. 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 del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo. 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

4.3. Impuesto a la renta diferido

El Grupo 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>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos	5,120,664	4,450,148
Equivalentes de efectivo (1)	4,083,311	3,389,645
Caja	<u>310,171</u>	<u>2,422,666</u>
Total, ver nota 20	<u>9,514,146</u>	<u>10,262,459</u>

Al 31 de diciembre del 2016, bancos representa disponible en bancos locales y en bancos del exterior.

Al 31 de diciembre del 2016, 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:

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Emisor	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Plazo (días)	Interés	2016	2015
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	954,588	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	611,820	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	574,089	-
Banco Pichincha Miami	19-sep-16	20-mar-17	182	6,35%	536,564	-
Banco Pichincha C.A.	05-sep-16	13-feb-17	161	6,25%	535,824	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	357,459	-
Banco Pichincha C.A.	29-sep-16	28-mar-17	180	6,75%	274,139	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	238,828	-
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
Total					4,083,311	3,389,645

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...	
	2016	2015
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	13,521,134	13,451,793
Compañías relacionadas, ver nota 23	592,942	685,382
Provisión de cuentas incobrables	(409,078)	(361,871)
	<u>13,704,998</u>	<u>13,775,304</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Intereses por cobrar	-	107,423
Cheques devueltos	98,513	96,856
Préstamos a empleados	53,000	43,173
Otras	<u>1,100,395</u>	<u>770,930</u>
	<u>1,251,908</u>	<u>1,018,382</u>
Anticipos:		
Anticipos a compañías relacionadas, ver nota 23	147,112	554,800
Anticipos a funcionarios y empleados	-	56,000
Otros valores anticipados	<u>176,384</u>	<u>149,861</u>
	<u>323,496</u>	<u>760,661</u>
Total	<u>15,280,402</u>	<u>15,554,347</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre del 2016, 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>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	347,351	281,428
Provisión con cargo a gastos	82,617	108,352
(-) Castigos	<u>(20,890)</u>	<u>(27,909)</u>
Saldo al final del año	<u>409,078</u>	<u>361,871</u>

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016, otros activos financieros incluyen lo siguiente:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados:</u>		
<i>Inversiones temporales:</i>		
Banco Pichincha Miami	1,674,838	1,053,679
Banco Internacional S.A.	536,360	1,000,000
Banco Internacional Miami	-	<u>2,142,005</u>
Total activos financieros corrientes	<u>2,211,198</u>	<u>4,195,684</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>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Pichincha Miami	22-jul-16	26-jun-17	339	4,00%	612,034	-
Banco Pichincha Miami	12-ago-16	07-ago-17	360	4,00%	579,934	-
Banco Internacional S.A.	10-oct-16	10-abr-17	182	5,50%	536,360	-
Banco Pichincha Miami	22-jul-16	26-jun-17	339	4,00%	482,870	-
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%	-	<u>464,689</u>
Total					<u>2,211,198</u>	<u>4,195,684</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>No corrientes</u>		
<u>Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en otro resultado integral:</u>		
<i>Inversiones en subsidiarias:</i>		
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	209,211	231,507
IDYTES C.LTDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda.	78,943	54,779
Diagosa Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	53,381	52,313
Innafest S.A.	32,848	35,500
Electroquil	888	888
Solmed	320	320
Cytoblood Cía. Ltda.	300	-
Otros	<u>(253,245)</u>	<u>338,446</u>
	122,646	713,753
(-) Provisión para inversiones	-	(12)
Total inversiones en subsidiarias (2)	<u>122,646</u>	<u>713,741</u>
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u>		
<i>Inversiones al vencimiento (3):</i>		
Banco Santander Internacional "BSI" y total otros activos financieros medidos al costo amortizado	<u>1,500,000</u>	<u>-</u>
Total otros activos financieros no corrientes	<u>1,622,646</u>	<u>713,741</u>

(2) 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>2016</u>	<u>2015</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%
Cytoblood Cía. Ltda.	-	-

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

(3) Un detalle de las inversiones en el exterior mantenidas al vencimiento, es como sigue:

Banco	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Plazo (días)	Interés	2016	2015
Banco Santander Internacional	27-feb-16	23-mar-18	755	36%	900,000	-
Banco Santander Internacional	27-feb-16	23-mar-21	1851	54%	600,000	-
Total					1,500,000	-

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a insumos médicos (Profarm, materiales y accesorios médicos, y suministros de oficina valorados en US\$2,966,102 (en el 2015 US\$3,040,172), el Grupo 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.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
Costo o valuación	32,300,626	35,090,825
Depreciación acumulada	(21,494,320)	(22,240,094)
Total	10,806,306	12,850,731
<u>Clasificación:</u>		
Edificios	4,339,320	4,790,748
Muebles, equipos médicos y de oficina	3,190,617	4,666,938
Terrenos	2,999,905	3,020,741
Equipos de computación	45,869	63,208
Mejoras en propiedad ajena	150,561	165,452
Vehículos	28,147	49,763
Instalaciones	51,887	93,881
Total	10,806,306	12,850,731

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	Terrenos	Edificios	Vehículos	Instalaciones	Muebles, equipos médicos y de oficina	Equipos de computación	Mejoras en propiedades ajena	Total
<u>Costo</u>								
Saldos al 31 de diciembre del 2014	3,020,741	11,213,607	1,086,951	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
Adiciones	-	-	-	1,240	450,475	8,561	-	460,276
Ventas/Bajas	(20,836)	(48,618)	-	-	(819,855)	(16,927)	-	(906,236)
Ajustes	-	-	(360,604)	-	(139,731)	(299,624)	-	(799,959)
Reversos	-	-	-	(6,893)	(1,387,833)	(149,554)	-	(1,544,280)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>2,999,905</u>	<u>11,130,320</u>	<u>442,481</u>	<u>549,707</u>	<u>15,860,806</u>	<u>1,151,955</u>	<u>165,452</u>	<u>32,300,626</u>
<u>Depreciación acumulada</u>								
Saldos 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)
Gasto de Depreciación	-	(423,116)	(26,306)	(39,764)	(1,426,782)	(36,373)	(14,891)	(1,967,232)
Ventas/Bajas	-	20,306	-	-	807,293	4,308	-	831,907
Reclasificación	-	-	-	3,423	906,060	147,994	-	1,057,477
Ajuste	-	-	365,294	-	134,052	324,276	-	823,622
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	<u>(6,791,000)</u>	<u>(414,334)</u>	<u>(497,820)</u>	<u>(12,670,189)</u>	<u>(1,106,086)</u>	<u>(14,891)</u>	<u>(21,494,320)</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)

10. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Derechos Fiduciarios (1):		
Fideicomiso Alborada	2,222,373	1,700,225
Fideicomiso HCKS 1	801,000	801,000
Fideicomiso HCKS 2	<u>174,000</u>	<u>174,000</u>
	3,197,373	2,675,225
Otros	310,640	147,883
Cuentas por cobrar a relacionadas, ver nota 23	400	1,365
Depósitos en Garantía	<u>4,246</u>	<u>4,246</u>
Total	<u>3,512,659</u>	<u>2,828,719</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, un resumen de los estados financieros consolidados no auditados de los fideicomisos Kennedy Alborada, HCKS1 y HCKS2 es como sigue:

<u>Estados</u> <u>Financieros</u>	<u>Fideicomiso</u> <u>Kennedy</u> <u>Alborada</u>	<u>Fideicomiso</u> <u>Mercantil</u> <u>HCKS 1</u>	<u>Fideicomiso</u> <u>Mercantil</u> <u>HCKS 2</u>
Activos	8,172,077	800,919	489,677
Pasivo	<u>(6.603.101)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Patrimonio	<u>(1.568,976)</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>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Internacional S.A.	3,770,246	1,685,951
Banco Pichincha Miami	1,800,000	1,800,000
Banco Santander Miami	1,500,000	1,500,000
Banco Pichincha C.A.	907,533	1,028,094
Banco Guayaquil S.A.	<u>-</u>	<u>42,000</u>
Total	<u>7,977,779</u>	<u>6,056,045</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

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</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2015</u>
Banco Pichincha Miami	-	22/07/2016	17/07/2017	5.55%	1.800.000	-
Banco Santander Miami	-	08/01/2016	19/11/2018	3.50%	1.500.000	-
Banco Internacional	466588	30/11/2016	25/11/2017	9.06%	999.964	-
Banco Internacional	458456	01/10/2016	05/09/2021	8.95%	902.318	-
Banco Internacional	458455	01/10/2016	25/03/2018	8.95%	842.482	-
Banco Pichincha C.A.	253746200	05/09/2016	31/08/2017	9.15%	758.209	-
Banco Internacional	453218	06/07/2016	01/07/2017	8.95%	594.141	-
Banco Internacional	439537	16/03/2016	11/03/2017	8.95%	258.421	-
Banco Internacional	438859	05/02/2016	30/01/2017	8.95%	172.920	-
Banco Pichincha C.A.	195774500	12/12/2013	16/11/2018	9.86%	149.324	148.976
Banco Pichincha Miami	40955	30/07/2015	22/07/2016	5.50%	-	1.800.000
Banco Santander Miami	35206	18/11/2014	18/11/2015	1.50%	-	1.500.000
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.	2376543	07/12/2015	01/12/2016	8.95%	-	500.000
Banco Internacional	100315680	07/05/2015	01/05/2016	8.95%	-	427.528
Banco Pichincha C.A.	2346592	23/09/2015	17/09/2016	8.54%	-	379.117
Banco Internacional	100315179	16/01/2015	11/01/2016	9.02%	-	258.424
Banco Guayaquil	133342	04/03/2015	04/03/2016	9.02%	-	42.000
Total					<u>7.977.779</u>	<u>6.056.045</u>

El Grupo presenta valores en garantía, a continuación se muestra un detalle:

	<u>Valor</u> <u>2016</u>	<u>Valor</u> <u>2015</u>
Banco Bolivariano Prenda industriales	<u>420.000</u>	<u>420.000</u>
Banco Pichincha Hipotecas	<u>1.851.431</u>	<u>1.126.694</u>
Banco Internacional Hipotecas	<u>3.334.734</u>	<u>3.334.734</u>
<u>Banco Pichincha</u> Además de ello el Grupo presenta como contingentes	<u>350.000</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 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

12. OBLIGACIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, incluye el saldo de obligaciones financieras con el Banco del Pichincha C.A., con vencimiento en noviembre 16 del 2018, a una tasa de interés anual del 8,92%.

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.

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...	
	2016	2015
<i>Proveedores:</i>		
Locales	7,425,604	8,435,506
Compañías relacionadas, ver nota 23	<u>2,363,754</u>	<u>1,779,821</u>
Subtotal	<u>9,789,358</u>	<u>10,215,327</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Dividendos y aportes por pagar, ver nota 23	41,385	1,549,128
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	108,056	223,174
Otras cuentas por pagar a compañías relacionadas, ver nota 23	33,738	147,002
Préstamos por pagar a accionistas, ver nota 23	-	109,275
Otros	<u>846,414</u>	<u>610,772</u>
Subtotal	<u>1,029,593</u>	<u>2,639,351</u>
<i>Anticipos de clientes:</i>		
Clientes (pacientes)	51,456	333,187
IESS (anticipos varios)	<u>1,687</u>	<u>111,794</u>
Subtotal	<u>53,143</u>	<u>444,981</u>
Total	<u>10,872,094</u>	<u>13,299,659</u>

Al 31 de diciembre del 2016, 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los otros pasivos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
<i>Pasivo financiero corriente</i>		
Obligaciones por documentos REVNI:		
Compañías relacionadas, ver nota 23	-	1,250,000
Total pasivo financiero corriente	<u>-</u>	<u>1,250,000</u>
 <i>Pasivo financiero No corriente</i>		
Otros pasivos financieros, ver nota 23	<u>260</u>	-
Total pasivo financiero corriente	<u>260</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2016, 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 en febrero del 2016.

15. IMPUESTOS

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente	1,174,726	1,541,507
Impuesto al valor agregado	30,106	43,587
Anticipo de impuesto a la renta	13,364	-
Crédito tributario por IVA	<u>-</u>	<u>4,510</u>
Total	<u>1,218,196</u>	<u>1,589,604</u>
 <i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	807,303	1,576,486
Retenciones en la fuente e IVA por pagar	134,239	247,266
Impuesto al valor agregado	129,877	175,120
Contribución solidaria	<u>1,225</u>	-
Total	<u>1,072,644</u>	<u>1,998,872</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales	980,157	678,898
Participación de trabajadores en las utilidades	317,591	695,398
Intereses financieros y otros	<u>1,977</u>	<u>116,733</u>
Total	<u>1,299,725</u>	<u>1,491,029</u>

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

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	4,224,937	4,076,317
Bonificación por desahucio	<u>940,393</u>	<u>1,348,975</u>
Total	<u>5,165,330</u>	<u>5,425,292</u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte cinco 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:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al inicio del año	4,076,317	3,598,230
Costo por servicios de período corriente	183,465	-
Beneficios Pagados	(2,237)	-
Provisión cargada al gasto	388,099	984,194
Ganancia actuarial	(441,516)	-
Transferencia de empleados	60,755	-
Ajuste y/reversión	-	(102,578)
Pagos	<u>(39,946)</u>	<u>(403,529)</u>
Saldos al final del año	<u>4,224,937</u>	<u>4,076,317</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, el Grupo 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>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al inicio del año	1,348,975	115,590
Costo por servicios de período corriente	66,825	-
Provisión cargada al gasto	96,926	1,425,618
Ganancia actuarial	(499,541)	-
Pagos	(62,142)	(1,028)
Transferencia de empleados	21,592	-
Beneficios Pagados	(32,242)	-
Ajustes	<u>-</u>	<u>(191,205)</u>
Saldos al final del año	<u>940,393</u>	<u>1,348,975</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2016 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

18. OTROS PASIVOS

Un detalle de los otros pasivos, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acreedores por Garantía (MEDIRENT)	1,896,037	2,218,776
Compañías relacionadas, ver nota 23	309,697	226,778
Títulos de Salud HCK	393	393
Otros	<u>626,896</u>	<u>122,925</u>
Total	<u>2,833,023</u>	<u>2,568,872</u>

Al 31 de diciembre del 2016, 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 2016, el capital autorizado suscrito y pagado consiste en 600,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$.1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, el Grupo 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 del Grupo, 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 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

	...Diciembre 31...	
	2016	2015
Reserva de Capital	4,540,042	4,540,042
Resultados por adopción 1ra vez de las NIIF	1,005,426	1,005,426
Resultados acumulados	1,298,226	1,535,590
Efecto por aplicación del método de participación patrimonial	<u>3,321,060</u>	<u>3,321,060</u>
Total	<u>10,164,754</u>	<u>10,402,118</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 del Grupo.

Al 31 de diciembre del 2016, la participación no controlada en el patrimonio es como sigue:

<u>Controladoras</u>	<u>% participación</u>	<u>Participación no controladoras</u>
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	100.00%	7,101,102
Mediak S.A.	25.33%	143,113
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	40.00%	73,749
Remaken, Resonancia Magnética S.A.	6.00%	49,762
Laboratorio Clínico Hospitalario Clínica Kennedy Samborondom S.A. HCKS	60.00%	46,756
Urolaser Kennedy S.A.	54.00%	34,314
GASTROK S.A. Gastrok .S.A	59.00%	8,986
Cikena S.A.	10.00%	6,207
Asisken Asistencia Médica S.A.	0.24%	1,947
Dateoton S.A.	0.17%	1,626
Albokennedy S.A.	0.03%	88
Cardiatesa S.A.	0.01%	9
Servicios Médicos y Hospitalarios Sermedosa S.A.	0.20%	<u>(3,724)</u>
Total		<u>7,463,935</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Grupo a través de la Gerencia, es quien está encargada de monitorear, controlar y administrar prudentemente los riesgos sobre los instrumentos financieros. La Administración del Grupo 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

El Grupo 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, el Grupo 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 del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Grupo adquirió u originó el activo financiero respectivo.

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

La Gerencia considera que el Grupo 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, el Grupo ha adoptado la política de efectuar sus operaciones con entidades financieras de reconocida solvencia en el mercado nacional e internacional.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
<i><u>Costo Amortizado:</u></i>		
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>10,981,369</u>	<u>13,299,659</u>
Total pasivos financieros corrientes y total pasivos financieros	<u>10,981,369</u>	<u>14,549,659</u>

21. INGRESOS POR SERVICIOS Y VENTAS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i><u>Ingresos por servicios:</u></i>		
Ingresos por servicios médicos	39,833,645	52,533,811
Ingresos hospitalarios	8,546,402	13,306,648
Remesas de medicina prepagada	4,959,972	5,816,898
Ingresos proveedores de servicios	1,646,508	2,815,136
Recuperaciones por pólizas	1,330,385	1,495,468
Alquiler de consultorios	9,643	9,643
Otros	740,999	827,106
Descuentos y devoluciones	<u>(2,936,624)</u>	<u>(2,751,139)</u>
Total	<u>54,130,930</u>	<u>74,053,571</u>

22. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos de servicios y ventas	34,749,499	50,805,446
Gastos de administración, generales y operativos	19,330,335	22,638,998
Gastos financieros	<u>1,092,571</u>	<u>1,453,451</u>
Total	<u>55,172,405</u>	<u>74,897,895</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Activos</u>		
<u>Cuentas por cobrar comerciales</u>		
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A	262,713	241,146
Cika S.A.	98,217	-
Predial Edclasa S.A.	69,297	63,820
Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda. Idytes	27,429	63,552
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	26,461	13,768
Prelaval C.A.	22,583	-
Otras	50,188	7,052
Citeu corp C.A.	18,620	-
Kremtari S.A.	16,410	-
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	886	-
Negocios <u>Lumamerd</u> S.A.	123	-
Servicios Alimentarios Serak S.A	13	-
Elot construcciones y servicios C. Ltda.	2	-
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazón Cardiatesa S.A.	-	176,025
Farmaguasur S.A.	-	84,016
Lama Valverde Marlon Alfredo	-	21,197
Wong Carrera Otton Leandro	-	10,137
Urokennedy S.A.	-	4,669
Total, ver nota 6	<u>592,942</u>	<u>685,382</u>
<u>Otras valores anticipados</u>		
Fideicomiso Mercantil HCKS1	124,800	124,800
Teofilo Lama Pico	21,312	200,000
Elot Construcciones y Servicios C. Ltda.	1,000	-
Fideicomiso Kennedy Alborada	-	<u>230,000</u>
Total, ver nota 6	<u>147,112</u>	<u>554,800</u>
Total activos corrientes con compañías relacionadas	<u>740,054</u>	<u>1,240,182</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo no corriente:		
<u>Cuentas por cobrar a largo plazo</u>		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		
D.E.G.O	400	400
Otros	-	965
Total activos no corrientes con compañías relacionadas, ver nota 10	<u>400</u>	<u>1,365</u>
<u>Pasivos</u>		
<u>Cuentas por pagar compañías relacionadas</u>		
Servicios médicos Drlam C. Ltda.	1,007,781	-
Predial Edclasa S.A.	554,342	549,814
Negocios societarios Socken S.A.	301,776	301,960
Kremtari S.A.	216,764	220,343
CITEU Corp. C.A.	95,501	215,838
Instituto de diagnóstico y tratamiento de enfermedades de la sangre C. Ltda. Idytes	-	47,434
Otton Wong Lama	79,572	-
Luz Valverde Chonqui	70,000	-
Frugone Morla Luis Fernando	16,773	-
Andres Serrano Suarez	4,570	-
Elot Construcciones S.A	3,022	-
Laboratorio Clinico Arriaga C.A.	2,545	416,804
Eduardo Marriot Diaz	1,122	-
Jorje Humberto Carrillo	205	-
Negocios Lumarmed S.A	165	-
Jorje Nieto Martinez Orellana	98	-
Otros	<u>9,518</u>	<u>27,628</u>
Total, ver nota 13	<u>2,363,754</u>	<u>1,779,821</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por pagar accionistas</u>		
Dividendos por pagar		
Gustavo Pico	38,700	38,700
Frugone Morla Luis Fernando	1,547	-
Jorje Enrique Flores Martinez	455	-
Andres Fernando Serrano Suarez	455	-
Javier Humberto Carrillo Ubidia	91	-
Eduardo Oswaldo Marriot Diaz	91	-
Jorje Ivan Nieto Orellana	46	-
Negocios societarios Socken C. Ltda.	-	437,400
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.	-	433,589
D.E.G.O. S.A.	-	272,160
Laboratorio clinico Arriaga C.A.	-	46,865
Lama Valverde Edgar Enrique	-	87,531
Lama Valverde Marlon Alfredo	-	87,480
Lama Valverde Teofilo Roberto	-	87,480
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	-	28,608
Otton Wong Lama	-	-
Otros dividendos	-	<u>29,315</u>
Total, ver nota 13	<u>41,385</u>	<u>1,549,128</u>
<u>Otras cuentas por pagar corrientes</u>		
Laboratorio Clinico Arriaga C.A	-	43,760
Dr. Lama y Ayonza (honorarios)	24,258	88,856
Dr. Julio Lama (honorarios)	7,274	-
Lama Valverde Edgar Enrique	2,154	7,104
Lama Valverde Marlon Alfredo	52	2,784
Instituto de diagnóstico y tratamiento de enfermedades de la sangre C. Ltda. Idytes	-	2,715
Otras	-	<u>1,783</u>
Total	<u>33,738</u>	<u>147,002</u>
<u>Prestamos por pagar accionista</u>		
Dr. Gustavo Pico, nota 13	-	<u>109,275</u>
Total cuentas por pagar corrientes con relacionadas	<u>2,438,877</u>	<u>3,585,226</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pasivo no corriente:</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>		
<u>Cuentas por pagar a compañías relacionadas</u>		
Prestamos de Accionistas	2,882	17,578
Luis Fernando Frugone Morla	102,000	102,000
Jorge Enrique Flores Martínez	30,000	30,000
Andrés Fernando Serrano Suarez	30,000	30,000
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>23,620</u>	<u>35,280</u>
Total	<u>200,422</u>	<u>226,778</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>		
<u>Pasivo financiero corriente</u>		
Obligaciones por documentos REVNI:		
Compañías relacionadas, ver nota 14	-	<u>1,250,000</u>
Total pasivo financiero corriente	-	<u>1,250,000</u>
<u>Pasivo financiero No corriente</u>		
Otros pasivos financieros, ver nota 14	<u>260</u>	-
Total pasivo financiero corriente	<u>260</u>	-
<u>Prestamos por pagar accionista</u>		
Dr. Gustavo Pico	<u>109,275</u>	-
Total pasivo no corriente con compañías relacionadas, ver nota 18	<u>309,697</u>	<u>226,778</u>

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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 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 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

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 el Grupo 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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 el Grupo Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada MEDIK 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 m², 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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 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 el Grupo 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 alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio correspondiente al local ubicado en el cuarto piso con un área total de 30m2, 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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 phmetrías.
- 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 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 COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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 el Grupo Industrial Inmobiliaria Teoton 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 Samborondon", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 200m², 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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 el Grupo 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 Samborondon", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 225m², 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

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 el Grupo 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 del Grupo 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

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 El Grupo Albokennedy S.A por común acuerdo de todas las partes comparecientes, queda especial y expresamente establecido que el beneficiario del Fideicomiso Alborada tres es el Grupo 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

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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 el Grupo 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, el Grupo Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador" y el Grupo promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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 Samborondon.

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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 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

25. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros consolidados adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe y para fines de comparabilidad.

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados (Mayo 5 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑIAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

27. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia del Grupo el 9 abril de 2017 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia del Grupo, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 de diciembre del 2016

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 – 4
Estado Separado de Situación Financiera	5 - 6
Estado Separado de Resultado Integral	7
Estado Separado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado Separado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros Separados	10 – 68

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.:

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en la sección "*Fundamentos de la Opinión Calificada*", los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión Calificada

Limitación al Alcance

A partir del período terminado el 31 de diciembre del 2016, las modificaciones de la Norma Internacional de Contabilidad No. 19 Beneficios a los Empleados aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

De acuerdo con lo indicado la Compañía debía efectuar esta modificación de forma retroactiva determinando el impacto en los pasivos por beneficios definidos con el correspondiente ajuste a utilidades retenidas al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. Los efectos de la aplicación de esta modificación no se ha podido determinar debido a que la Compañía no contrató los nuevos estudios actuariales con la tasa de descuento de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. No fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para satisfacernos de la razonabilidad de los saldos de Obligaciones por Beneficios Definidos al 31 de diciembre del 2016.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Asunto de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 2.3, INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Responsabilidades de la Administración y del Directorio de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y el Directorio de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

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

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

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Nuestros informes sobre la Información Financiera Suplementaria, Informe de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos e Informe de Cumplimiento Tributario de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. correspondientes al período terminado el 31 de diciembre del 2016, son emitidos por separado.

KRESTON AS ECUADOR
SC – RNAE No 643
Guayaquil, 11 de abril del 2017

Felipe Sánchez M.,
Representante Legal

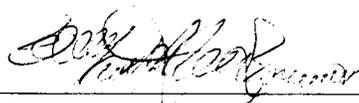
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estado Separado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	4,199,197	6,182,254
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar	6	13,224,702	12,670,664
Otros activos financieros	7	1,674,838	3,195,684
Inventarios	8	1,600,018	1,656,623
Activos por impuestos corrientes	15	545,384	797,650
Otros activos		<u>612,706</u>	<u>134,628</u>
Total activos corrientes		<u>21,856,845</u>	<u>24,637,503</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	9	6,841,688	7,649,775
Propiedades de inversión		50,000	50,000
Otros activos financieros	7	5,604,450	4,278,591
Cuentas por cobrar relacionadas	23	166,654	166,654
Otros activos	10	<u>3,475,334</u>	<u>2,824,902</u>
Total activos no corrientes		<u>16,138,126</u>	<u>14,969,922</u>
TOTAL		<u>37,994,971</u>	<u>39,607,425</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde
Representante Legal



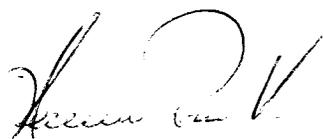
CPA Maribel Verá Pazmiño
Contador

Ver notas a los estados financieros separados

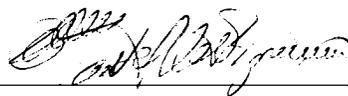
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estado Separado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO:</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	11	5,480,730	5,971,672
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar	12	11,144,865	11,151,223
Otros pasivos financieros	13	-	3,500,000
Pasivos por impuestos corrientes	14	562,724	1,078,301
Obligaciones acumuladas	15	<u>606,760</u>	<u>631,097</u>
Total pasivos corrientes		<u>17,795,079</u>	<u>22,332,293</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	11	2,497,049	148,976
Otros pasivos financieros	13	260	-
Obligaciones por beneficios definidos	17	3,880,126	3,470,254
Pasivos por impuestos diferidos		113,227	107,498
Otros pasivos	18	<u>2,017,902</u>	<u>2,172,374</u>
Total pasivos no corrientes		<u>8,508,564</u>	<u>5,899,102</u>
TOTAL		<u>26,303,643</u>	<u>28,231,395</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	19	600,000	600,000
Aportes para futuras capitalizaciones		-	260
Reservas		373,652	373,652
Resultados acumulados		<u>10,717,676</u>	<u>10,402,118</u>
Total patrimonio		<u>11,691,328</u>	<u>11,376,030</u>
TOTAL		<u>37,994,971</u>	<u>39,607,425</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde
Representante Legal



CPA Maribel Vera Pazmiño
Contador

Ver notas a los estados financieros separados

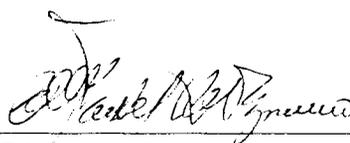
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estado Separado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	21	29,620,759	41,390,480
COSTOS DE VENTA	22	<u>(19,604,410)</u>	<u>(29,448,456)</u>
MARGEN BRUTO		10,016,349	11,942,024
Gastos operativos	22	(1,951,730)	(2,156,905)
Gastos administrativos	22	(5,111,409)	(5,487,949)
Gastos generales	22	(2,759,044)	(2,958,264)
Gastos financieros	22	(808,495)	(1,041,932)
Otros ingresos, neto		1,868,973	1,288,785
Participación de los trabajadores en las utilidades	15	<u>(188,197)</u>	<u>(237,864)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,066,447	1,347,895
Gasto por impuesto a la renta corriente	14	<u>(414,610)</u>	<u>(828,103)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>651,837</u>	<u>519,792</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas		<u>(70,654)</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>581,183</u>	<u>519,792</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde
Representante Legal



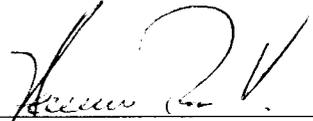
CPA Maribel Vera Pazmiño
Contador

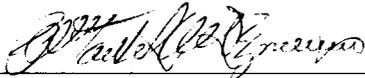
Ver notas a los estados financieros separados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Resultados Acumulados								
	Capital	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas	Reserva de Capital	Resultados por adopción 1ra vez de las NIIF	Resultado de aplicación de método de participación	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	600,000	260	223,652	4,540,042	1,164,849	-	5,368,591	11,073,482	11,897,394
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	519,792	519,792	519,792
Apropiación	-	-	150,000	-	-	-	(150,000)	(150,000)	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	(972,000)	(972,000)	(972,000)
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	-	(107,499)	-	-	(107,499)	(107,499)
Reclasificación	-	-	-	-	-	3,321,060	(3,321,060)	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	38,343	38,343	38,343
Saldos al 31 de diciembre del 2015	600,000	260	373,652	4,540,042	1,057,350	3,321,060	1,483,666	10,402,118	11,376,030
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	651,837	651,837	651,837
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	(259,896)	(259,896)	(259,896)
Pérdidas actuariales	-	-	-	-	-	-	(70,654)	(70,654)	(70,654)
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	(5,729)	(5,729)	(5,729)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	600,000	-	373,652	4,540,042	1,057,350	3,321,060	1,799,224	10,717,676	11,691,328


 Eco. Roberto Ponce Valverde
 Representante Legal


 CPA. Maribel Vera Pazmiño
 Contador

Ver notas a los estados financieros separados

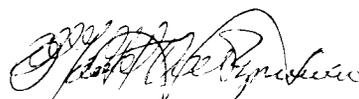
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Estado Separado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	29,011,385	39,809,806
Pagado a proveedores y empleados	(28,979,738)	(37,470,689)
Intereses pagados	(808,495)	(1,049,607)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>1,868,974</u>	<u>378,640</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>1,092,126</u>	<u>1,668,150</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compras de propiedades y equipos	(395,404)	(140,406)
Aportaciones en efectivo Proyecto Kennedy Alborada	-	(334,284)
Inversiones en activos financieros no corrientes	<u>194,986</u>	<u>(44,144)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(200,418)</u>	<u>(518,834)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos Revni	(3,500,000)	-
Obligaciones con instituciones financieras	1,857,131	(2,468,860)
Dividendos pagados	<u>(1,231,896)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,874,765)</u>	<u>(2,468,860)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(1,983,057)	(1,319,544)
Saldo al comienzo del año	<u>6,182,254</u>	<u>7,501,798</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>4,199,197</u>	<u>6,182,254</u>



Eco. Roberto Ponce Valverde
Representante Legal



CPA Maribel Vera Pazmiño
Contador

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 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., 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.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Compañía.

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. Bases de preparación

De acuerdo con lo estipulado en las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades donde ejerce control) debe preparar sus estados financieros sobre una base consolidada; sin embargo, también permite que entidades controladas, entidades controladas conjuntamente y asociadas, puedan presentar estados financieros separados cuando la entidad así lo elija, o se lo requiera por regulaciones locales.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, 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 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 en 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 un 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 de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

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 cuales 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 y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<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

2.6.4. 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 imponderables 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 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.

2.9. 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 menos 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 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 2016, 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 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;
- 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:

- 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 periodo 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.

2.16.5. 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 periodo 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;
- 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

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

2.17.3. *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 2016; 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 2.6.2 y 2.6.3.

5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inversiones temporales	2,736,784	2,632,911
Bancos	1,393,408	3,433,351
Caja	<u>69,005</u>	<u>115,992</u>
Total	<u>4,199,197</u>	<u>6,182,254</u>

Al 31 de diciembre del 2016, bancos representa disponible en bancos locales por US\$1,136,239 y en bancos del exterior por US\$257,169 (en el año 2015: US\$ bancos locales por US\$3,093,682 y en bancos del exterior por US\$339,669).

Al 31 de diciembre del 2016, los equivalentes de efectivo corresponden a inversiones temporales con vencimientos de hasta 90 días.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	954,588	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	611,820	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	574,089	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	357,459	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	238,828	-
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.25%	-	918,357
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	03-mar-16	360	4.25%	-	588,598
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.25%	-	552,300
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.25%	-	343,892
Banco Pichincha Miami	06-abr-15	31-mar-16	360	4.25%	-	<u>229,764</u>
Total					<u>2,736,784</u>	<u>2,632,911</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y otros clientes varios	11,777,024	10,254,131
Compañías relacionadas, ver nota 23	1,170,530	2,056,337
Provisión de cuentas incobrables	<u>(272,608)</u>	<u>(217,272)</u>
	<u>12,674,946</u>	<u>12,093,196</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Intereses por cobrar	-	107,420
Cheques devueltos	98,513	96,856
Préstamos a empleados	13,134	13,368
Otras	<u>438,109</u>	<u>359,824</u>
	<u>549,756</u>	<u>577,468</u>
Total	<u>13,224,702</u>	<u>12,670,664</u>

Al 31 de diciembre del 2016, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), representa US\$9,964,638 (en el 2015 US\$8,355,847) por provisión de valores por servicios prestados a sus afiliados. De los valores provisionados al cierre del ejercicio económico 2016 la suma de US\$2,350,917 fueron facturados en los meses de enero, febrero y marzo del 2017 y la diferencia será facturada en los próximos meses del año 2017 en curso. Las cuentas por cobrar tienen vencimientos promedios de 30 días y no devengan intereses.

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corriente	10,280,627	8,403,342
Vencido:		
1 - 360 días	580,015	142,986
Mayor 360 días	<u>916,382</u>	<u>1,707,803</u>
Total	<u>11,777,024</u>	<u>10,254,131</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	217,272	140,775
Provisión con cargo a resultados	<u>55,336</u>	<u>76,497</u>
Saldo al fin de año	<u>272,608</u>	<u>217,272</u>

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016, otros activos financieros incluyen lo siguiente:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Otros activos financieros corrientes</u>		
<u>Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados:</u>		
<i>Inversiones temporales (1):</i>		
Banco Pichincha Miami	1,674,838	1,611,720
Banco Santander Miami	-	1,583,964
Total activos financieros corrientes	<u>1,674,838</u>	<u>3,195,684</u>

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Otros activos financieros no corrientes</u>		
<u>Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en otro resultado integral:</u>		
<i>Inversiones en subsidiarias (2):</i>		
Dateoton Cia. Ltda.	965,811	1,165,825
Remaken S.A. Resonancia Magnética Kennedy S.A.	779,859	812,544
Cika S.A.	-	225,960
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnósticos del Corazón, Cardiatesa S.A.	153,967	201,167
Asisken Asistencia Médica S.A.	819,647	438,625
Mediak S.A.	421,824	444,818
Albokennedy S.A.	351,140	419,835
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	209,211	231,507
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	<u>110,624</u>	<u>97,952</u>
Pasan ...	3,812,083	4,038,233

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Pasan ...	3,812,083	4,038,233
IDYTES C.LTDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda.	78,943	54,779
Diagosa Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	53,381	52,313
Cikena S.A.	55,864	35,004
Innafest S.A.	32,848	35,500
Urolaser Kennedy S.A.	32,408	28,834
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondon HCKS S.A	31,170	16,344
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK	6,245	16,388
Electroquil	888	888
Solmed	320	320
Cytoblood Cía. Ltda.	<u>300</u>	<u>-</u>
	4,104,450	4,278,603
(-) Provisión para inversiones	<u>-</u>	<u>(12)</u>
Total otros activos financieros medidos al valor razonable con cambio en otro resultado integral	<u>4,104,450</u>	<u>4,278,591</u>
<u>Activos financieros medidos al costo de amortización:</u>		
<i>Inversiones al vencimiento</i> (3):		
Banco Santander Internacional "BSI"	<u>1,500,000</u>	<u>-</u>
Total Otros Activos financieros medidos al costo De amortización	<u>1,500,000</u>	<u>-</u>
Total otros activos financieros no corrientes	<u>5,603,079</u>	<u>4,278,591</u>

(1) 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>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Pichincha Miami	22-jul-16	26-jun-17	339	4,00%	612,034	-
Banco Pichincha Miami	12-ago-16	07-ago-17	360	4,00%	579,934	-
Banco.Pichincha Miami	22-jul-16	26-jun-17	339	4,00%	482,870	-
Banco Internacional Miami	08-ago-15	03-ago-16	360	0,25%	-	1,583,964
Banco Internacional Miami	20-ago-15	12-ago-16	358	4,00%	-	558,041
Banco.Pichincha Miami	05-Jul-16	07-jul-16	357	4,50%	-	588,990
Banco.Pichincha Miami	10-jul-15	01-jul-16	357	4,00%	<u>-</u>	<u>464,689</u>
Total					<u>1,674,838</u>	<u>3,195,684</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

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

Compañía	No. Acciones		% participación		Valor Nominal		... Diciembre 31...	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dateoton Cia. Ltda.	599	390	99.83%	65%	599	390	965,811	1,165,825
Remaken S.A. Resonancia Magnética Kennedy S.A.	188	188	94%	94%	752	752	779,859	812,544
Mediak S.A.	2,016	2,016	75%	75%	806	806	421,824	444,818
Asisken Asistencia Médica S.A.	338	127	80%	80%	338,000	338,000	819,647	438,625
Albokennedy S.A.	3,999	3,999	99.98%	99.98%	800	800	351,140	419,835
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	148,800	130,800	30%	30%	148,800	130,800	209,211	231,507
Cika S.A.	-	540	-	90%	-	5,400	-	225,960
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnósticos del Corazón, Cardiatesa S.A.	16,999	999	99.99%	99.99%	169,990	9,990	153,967	201,167
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	180	180	60%	60%	1,800	1,800	110,624	97,952
IDYTES C.LTDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C.Ltda.	9,850	4,526	22%	20%	9,850	9,850	78,943	54,779
Diagosa Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	256	256	32%	32%	256	256	53,381	52,313
Innafest S.A.	203,745	4,794	24%	24%	8,150	192	32,848	35,500
Cikena S.A.	360	360	90%	90%	3,600	3,600	55,864	35,004
Urolaser Kennedy S.A.	690	204	46%	46%	34,500	38,250	32,408	28,834
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK	164	140	41%	41%	1,640	1,640	6,245	16,388
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondon HCKS S.A	36,000	320	40%	40%	36,000	36,000	31,170	16,344
Electroquil S.A.	44,397	320	0.01%	40%	888	888	888	888
Solmed	160	320	40%	40%	320	320	320	320
Servicios Médicos y Hospitalarios S.A. Sermedosa	998	988	99.80%	100%	998	998	-	-
Cytoblood Cia. Ltda.	300	-	30%	-	300	-	300	-
Ekomovil S.A.	-	-	-	-	-	-	-	(12)
Total	470,039	151,467			758,049	580,732	4,104,450	4,278,591

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

(3) Un detalle de las inversiones en el exterior mantenidas al vencimiento, es como sigue:

<u>Banco</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Interés</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Santander Internacional	27-feb-16	23-mar-18	755	36%	900,000	-
Banco Santander Internacional	27-feb-16	23-mar-21	1851	54%	<u>600,000</u>	-
Total					<u>1,500,000</u>	-

8. INVENTARIOS

Un resumen de inventario es como sigue:

	<u>...Diciembre 31...</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Insumos	1,147,447	1,139,109
Medicina Profarm	<u>452,571</u>	<u>517,514</u>
Total	<u>1,600,018</u>	<u>1,656,623</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 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 las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	<u>... Diciembre 31...</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo o valuación	21,788,010	21,483,464
Depreciación acumulada	<u>(14,946,322)</u>	<u>(13,833,689)</u>
Total	<u>6,841,688</u>	<u>7,649,775</u>
Clasificación:		
Terrenos	2,496,625	2,517,461
Edificios	2,303,815	2,506,947
Muebles, equipos médicos y de oficina	1,999,363	2,524,188
Instalaciones	29,784	62,355
Vehículos	-	8,705
Equipos de computación	<u>12,101</u>	<u>30,119</u>
Total	<u>6,841,688</u>	<u>7,649,775</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (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>
<u>Costo:</u>							
Saldos 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	-	-	(26,137)	-	(183,993)	(630)	(210,760)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2,517,461	6,199,557	287,624	392,726	11,665,997	420,098	21,483,464
Adiciones	-	-	-	-	395,405	-	395,405
Ventas/Bajas	(20,836)	(48,618)	-	-	(18,421)	(2,983)	(90,858)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,496,625	6,150,939	287,624	392,726	12,042,981	417,115	21,788,010
<u>Depreciación:</u>							
Saldos al 31 de diciembre del 2014	-	3,517,019	288,625	297,359	8,324,755	380,582	12,808,340
Gastos de depreciación	-	175,591	15,716	33,012	995,832	10,027	1,230,178
Ajuste	-	-	5,571	-	-	-	5,571
Ventas/Bajas	-	-	(30,992)	-	(178,778)	(630)	(210,400)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	3,692,610	278,920	330,371	9,141,809	389,979	13,833,689
Gasto de Depreciación	-	174,820	8,704	32,571	919,139	18,018	1,153,252
Ventas/Bajas	-	(20,306)	-	-	(17,330)	(2,983)	(40,619)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	3,847,124	287,624	362,942	10,043,618	405,014	14,946,322

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Durante el año 2016, las adiciones incluyen principalmente a compras de equipos médicos por US\$395,405 (en el 2015: 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.

Las bajas efectuadas durante el año 2016, corresponde a la baja de muebles y equipos de habitaciones principalmente.

10. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Derechos Fiduciarios (1):		
Fideicomiso Alborada	2,222,373	1,700,225
Fideicomiso HCKS 1	801,000	801,000
Fideicomiso HCKS 2	<u>174,000</u>	<u>174,000</u>
	3,197,373	2,675,225
Local (Edificio Rapsodia)	129,231	129,231
Intereses	128,284	-
Otros	16,200	16,200
Depósitos en Garantía	<u>4,246</u>	<u>4,246</u>
Total	<u>3,475,334</u>	<u>2,824,902</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016, un resumen de los estados financieros no auditados de los fideicomisos Kennedy Alborada, HCKS1 y HCKS2 es como sigue:

Estados Financieros	Fideicomiso Kennedy <u>Alborada</u>	Fideicomiso Mercantil <u>HCKS 1</u>	Fideicomiso Mercantil <u>HCKS 2</u>
Activos	8,172,077	800,919	489,677
Pasivo	(6,603,102)	-	-
Patrimonio	<u>(1,568,976)</u>	<u>(800,919)</u>	<u>(489,677)</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de las obligaciones financieras es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Pichincha Miami	3,770,246	1,685,951
Banco Internacional S.A.	1,800,000	1,800,000
Banco Santander Miami	1,500,000	1,500,000
Banco Pichincha C.A.	907,533	1,092,697
Banco Guayaquil S.A.	-	<u>42,000</u>
Subtotal	7,977,779	6,120,648
Porción corriente	<u>(5,480,730)</u>	<u>(5,971,672)</u>
Total porción a largo plazo	<u>2,497,049</u>	<u>148,976</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 31/12/2016</u>	<u>Saldo al 31/12/2015</u>
Banco Pichincha Miami	-	22/07/2016	17/07/2017	5.55%	1,800,000	-
Banco Santander Miami	-	08/01/2016	19/11/2018	3.50%	1,500,000	-
Banco Internacional	466588	30/11/2016	25/11/2017	9.06%	999,964	-
Banco Internacional	458456	01/10/2016	05/09/2021	8.95%	902,318	-
Banco Internacional	458455	01/10/2016	25/03/2018	8.95%	842,482	-
Banco Pichincha C.A.	253746200	05/09/2016	31/08/2017	9.15%	758,209	-
Banco Internacional	453218	06/07/2016	01/07/2017	8.95%	594,141	-
Banco Internacional	439537	16/03/2016	11/03/2017	8.95%	258,421	-
Banco Internacional	438859	05/02/2016	30/01/2017	8.95%	172,920	-
Banco Pichincha C.A.	195774500	12/12/2013	16/11/2018	9.86%	149,324	-
Banco Pichincha Miami	40955	30/07/2015	22/07/2016	5.50%	-	1,800,000
Banco Santander Miami	35206	18/11/2014	18/11/2015	1.50%	-	1,500,000
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.	2376543	07/12/2015	01/12/2016	8.95%	-	500,000
Banco Internacional	100315680	07/05/2015	01/05/2016	8.95%	-	427,528
Banco Pichincha C.A.	2346592	23/09/2015	17/09/2016	8.54%	-	379,117
Banco Internacional	100315179	16/01/2015	11/01/2016	9.02%	-	258,423
Banco Pichincha C.A.	195774500	12/12/2013	16/11/2018	9.86%	-	213,580
Banco Guayaquil	133342	04/03/2015	04/03/2016	9.02%	-	<u>42,000</u>
Total					<u>7,977,779</u>	<u>6,120,648</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

	<u>Valor</u> <u>2016</u>	<u>Valor</u> <u>2015</u>
<u>Banco Bolivariano</u>		
Prenda industriales	<u>420,000</u>	<u>420,000</u>
<u>Banco Pichincha</u>		
Hipotecas	<u>1,851,431</u>	<u>1,126,694</u>
<u>Banco Internacional</u>		
Hipotecas	<u>3,334,734</u>	<u>3,334,734</u>

12. 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>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Proveedores:</u>		
Locales	4,564,087	3,089,264
Compañías relacionadas, ver nota 23	<u>6,025,822</u>	<u>7,418,985</u>
	10,589,909	10,508,249
Nómina e IESS por pagar	235,266	242,489
Otras cuentas por pagar	141,222	236,045
Intereses	70,970	116,733
Servicios Prestados	67,254	3,833
Impuestos y contribuciones por pagar	<u>40,244</u>	<u>43,874</u>
Total	<u>11,144,865</u>	<u>11,151,223</u>

Al de diciembre del 2016, 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 EOA Servicios S.A. por US\$893,288, ECUADOR OVERSEAS AGENCIES C.A. por US\$538,683 y Dioncomedins S.A. por US\$359,505.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i><u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u></i>		
<i><u>Pasivo financiero corriente</u></i>		
<i>Obligaciones por documentos REVNI:</i>		
Compañías relacionadas (Ver nota 23)	-	3,250,000
Partes relacionadas (Ver nota 23)	<u>-</u>	<u>250,000</u>
Total pasivo financiero 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.

14. IMPUESTOS

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i>		
Retenciones en la fuente de renta	517,821	770,829
Impuesto al valor agregado	<u>27,563</u>	<u>26,821</u>
Total	<u>545,384</u>	<u>797,650</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto a la renta por pagar	414,611	828,103
Impuesto al valor agregado	103,473	143,688
Retenciones de impuestos	43,415	106,510
Contribución solidaria	<u>1,225</u>	<u>-</u>
Total	<u>562,724</u>	<u>1,078,301</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.

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:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad según estados financieros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	1,254,644	1,585,759
<u>Menos:</u>		
15 % Participación de Trabajadores	(188,197)	(237,864)
Efecto de la aplicación del método de participación patrimonial y otros ingresos exentos	(186,112)	-
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles (1)	824,250	2,416,211
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	178,931	-
Participación atribuible a otros ingresos exentos	<u>1,077</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable	1,884,593	<u>3,764,106</u>
Impuesto a la renta causado (2)	<u>414,610</u>	<u>828,103</u>
Anticipo calculado (3) (2)	<u>398,099</u>	<u>450,344</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>414,610</u>	<u>828,103</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, un detalle de los gastos no deducibles es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciación de propiedades y equipos	328,446	313,363
Regalías, servicios técnicos y comisiones Relacionadas	114,803	494,520
Provisiones para cuentas incobrables	49,866	156,975
Jubilación Patronal y bonificación por desahucio	40,031	1,069,862
Multas e intereses	23,182	14,700
Gastos sin sustentos	9,824	19,227
Bajas y ventas de activos fijos	1,091	5,215
Ajustes por inversiones en asociadas	-	127,682
Seguros del exterior	-	123,908
Diferencia cartera	-	12,289
Impuesto a la salida de divisas por seguros	-	6,195
Otros	<u>257,007</u>	<u>72,275</u>
Total	<u>824,250</u>	<u>2,416,211</u>

(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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Para el año 2016, la Compañía determinó anticipo de impuesto a la renta por US\$398,099 (US\$450,344 en el 2015) e impuesto a la renta causado por US\$414,619 (US\$828,103 en el 2015). Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$414,619 como impuesto a la renta del año fiscal 2015 (US\$828,103 en el 2015).

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-ASOOICC16-00000015-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 (Abril 10 del 2017).

15. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales	418,563	393,233
Participación de trabajadores en las utilidades	<u>188,197</u>	<u>237,864</u>
Total	<u>606,760</u>	<u>631,097</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 2016 es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	631,097	883,881
Provisión	1,581,332	1,698,467
(-) Pagos	(1,648,454)	(1,969,187)
Ajustes	<u>42,785</u>	<u>17,936</u>
Saldo al final del año	<u>606,760</u>	<u>631,097</u>

16. 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:

- a) Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América;
- b) Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- c) Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- d) 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;
- e) Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas;
- f) 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,
- g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:
 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;

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 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 2016, 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.

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

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

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
Jubilación patronal	3,216,535	2,567,618
Bonificación por desahucio	<u>663,591</u>	<u>902,636</u>
Total	<u>3,880,126</u>	<u>3,470,254</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,...	
	2016	2015
Saldos al comienzo del año	2,567,618	2,281,671
Provisión cargada al gasto	386,642	640,332
Ganancia Actuarial	342,484	-
Transferencia	(40,263)	-
Pagos	<u>(39,946)</u>	<u>(354,385)</u>
Saldos al fin del año	<u>3,216,535</u>	<u>2,567,618</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al comienzo del año	902,636	8,407
Provisión cargada al gasto	96,487	1,004,662
Pérdida actuarial	(271,829)	-
Pagos	(47,347)	(110,433)
Transferencia	<u>(16,356)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>663,591</u>	<u>902,636</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2016 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>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa(s) de descuento	7,25%	7,25%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3%	3%

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo actual del servicio	<u>483,129</u>	<u>1,644,994</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

18. OTROS PASIVOS

Un detalle de los otros pasivos, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acreedores por Garantía (MEDIRENT)	1,640,714	1,744,548
Valores anticipados	306,506	411,671
Otros	62,859	921
Anticipos a relacionadas, (Nota 23)	7,430	14,841
Títulos de Salud HCK	<u>393</u>	<u>393</u>
Total	<u>2,017,902</u>	<u>2,172,374</u>

Al 31 de diciembre del 2016, 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 cuponerías o billetes de descuento (Ver nota 24).

19. PATRIMONIO

Capital social: Al 31 de diciembre del 2016, el capital autorizado suscrito y pagado consiste en 600,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.00 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.

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reserva de Capital	4,540,042	4,540,042
Resultados por adopción 1ra vez de las NIIF	1,051,622	1,057,350
Resultados acumulados	1,804,944	1,483,666
Efecto por aplicación del método de participación patrimonial	<u>3,321,060</u>	<u>3,321,060</u>
Total	<u>10,717,668</u>	<u>10,402,118</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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: Durante el año 2016, la Compañía INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A canceló dividendos a sus accionistas por US\$259,896 (US\$972,000 en el 2015).

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Compañía a través de la Administración, 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 Administración 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 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Valor razonable con cambios en resultados:		
Inversiones temporales (Nota 7)	1,674,838	3,195,684
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	4,199,197	6,182,254
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>13,224,701</u>	<u>12,510,664</u>
Total activos financieros corrientes	<u>19,098,736</u>	<u>21,888,602</u>
Valor razonable con cambio en otro resultado integral:		
Inversiones en asociadas (Nota 7)	4,103,079	4,278,591
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Inversiones en el exterior largo plazo (Nota 7)	<u>1,500,000</u>	<u>-</u>
Total activos financieros no corrientes	<u>5,603,079</u>	<u>4,278,591</u>
Total Activos Financieros	<u>24,701,815</u>	<u>26,167,193</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos financieros:

Costo Amortizado:

Obligaciones por documentos REVNI:

Compañías relacionadas (Ver Nota 13 y 23)	-	3,250,000
Partes relacionadas (Ver Nota 13 y 23)	-	250,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar (Nota 12)	<u>11,144,865</u>	<u>11,151,223</u>

Total pasivos financieros corrientes 11,144,865 14,651,223

Costo Amortizado:

Obligaciones por documentos REVNI (Nota 13)	-	3,500,000
(-) vencimientos corrientes	-	(3,500,000)
Otros pasivos (Nota 18)	<u>2,017,902</u>	<u>2,172,374</u>

Total pasivos financieros no corrientes 2,017,902 2,172,374

Total Pasivos Financieros 13,162,767 16,823,597

21. INGRESOS POR SERVICIOS Y VENTAS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por servicios médicos	22,468,670	29,325,091
Ingresos hospitalarios	<u>8,546,402</u>	<u>13,306,648</u>
	31,015,072	42,631,739
(-) Descuentos por servicios médicos	<u>(1,394,313)</u>	<u>(1,241,259)</u>
Total	<u>29,620,759</u>	<u>41,390,480</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos por servicios médicos:</u>		
Ingresos proveedores de servicios	8,380,127	10,193,432
Cirugía	6,829,049	9,141,962
Terapia intensiva	4,047,919	6,446,927
Emergencia	1,459,499	1,626,742
Rayos x	530,923	617,887
Ecosonografía (eq.u)	412,819	434,530
Ecocardiografía	376,390	395,178
Angiografo	108,870	53,842
Ingresos por servicios pacientes Soat	89,989	122,865
Densitometría	75,215	80,350
Departamento de servicio al paciente	50,822	90,609
Litotripcia	48,005	62,659
Intensificador de imágenes	32,707	58,078
Mamografía	26,298	-
Consulta Externa	<u>38</u>	<u>30</u>
Total	<u>22,468,670</u>	<u>29,325,091</u>
<u>Ingresos hospitalarios:</u>		
Medicina general	4,420,532	6,690,975
Cuidados Intermedios	1,603,192	2,393,687
Ginecología y obstetricia	1,348,699	1,741,016
Oncología	692,200	1,368,826
Otros	348,780	327,529
Pabellón Azul	<u>132,999</u>	<u>784,615</u>
Total	<u>8,546,402</u>	<u>13,306,648</u>

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>2016</u>	<u>2015</u>
Costos de servicios y ventas	19,604,410	29,448,456
Gastos de administración	5,111,409	5,487,949
Gastos generales	2,759,044	2,958,264
Gastos operativos	1,951,729	2,156,904
Gastos financieros	<u>808,495</u>	<u>1,041,932</u>
Total	<u>30,235,087</u>	<u>41,093,505</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Implementos médicos	11,312,898	18,856,683
Sueldos y beneficios a los empleados	9,971,518	10,686,740
Honorarios	3,101,583	4,520,053
Depreciación	1,153,252	1,230,178
Impuestos, contribuciones y otros	1,072,539	1,337,980
Mantenimiento e instalaciones	1,138,811	1,709,473
Comisiones e intereses	795,891	1,041,932
Servicios básicos y otros consumos	533,838	427,776
Provisiones	503,515	947,546
Seguros	149,100	90,329
Otros costos y gastos	<u>502,142</u>	<u>244,815</u>
Total	<u>30,235,087</u>	<u>41,093,505</u>

23. 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>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ventas</u>		
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	797,994	839,390
Asisken Asistencia Médica S.A.	438,847	676,078
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	403,865	442,852
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	360,363	28,932
Mediak S.A.	303,421	454,870
Laboratorio Clinico Arriaga C.A.	-	368,860
Clinica Kennedy Samborondon Hcks S.A.	106,764	105,212
Cikena S.A.	67,076	65,009
Dateoton Cia. Ltda.	57,888	40,853
Centro De Investigaciones, Terapias Y Diagnostico del Corazón Cardiatesa S.A.	46,261	91,740
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	25,977	49,180
Instituto de Diagnostico Y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda. (Idytes)	19,978	25,820
Fideicomiso Kennedy Alborada	6,865	35,559
Predial Edclasa S.A.	6,559	887
Centro De Investigación Y Tratamiento de Enfermedades Urológicas C.A. C.I.T.E.U.C.O.R.P.	11,499	7,714
Innaifest	<u>4,748</u>	<u>-</u>
Pasan ...	2,658,105	3,232,956

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Vienen ...	2,658,105	3,232,956
Kremtari S.A.	1,702	19,622
Servicios Médicos Y Hospitalarios S.A. Sermedosa	1,032	5,772
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	884	-
Negocios Lumarmed S.A.	474	-
Urolaser Kennedy S.A.	322	645
Laboratorio Clínico Hcka S.A.	309	-
Cika S.A.	72	102
Diagosa Diagnostico Gineco Obstetrico Sa	-	984
Subtotal	<u>2,662,900</u>	<u>3,260,081</u>
<u>Personas Vinculadas</u>		
Lama Valverde Marlon Alfredo	331	2,734
Wong Lama Elio Danilo	228	-
Lama Valverde Edgar Enrique	74	82
Frugone Morla Luis	-	3,938
Pico Motalvan Carlos Gustavo	-	3,562
Gómez Tapia Marcia Marlene	-	2,628
Von Buchwald Hanze Claudia Maria	-	10
Salas Rubio Yolanda Maria	-	7
Arriaga Wong Kleber Xavier	-	3
Lama Pico Ana Julia	-	(2,243)
Wong Lama De Avilés Julia Glenda	-	(3,468)
Wong Lama Otton Fernando	-	379
Subtotal	<u>633</u>	<u>7,632</u>
Total	<u>2,663,533</u>	<u>3,267,713</u>

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Transacciones</u>		
<u>Compras</u>		
Predial Edclasa S.A.	1,017,666	2,285,106
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazón Cardiatesa S.A.	688,385	1,785,471
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	470,431	856,098
Mediak S.A.	233,919	631,628
Negocios Lumarmed S.A.	196,204	-
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK	180,716	126,490
Cika S.A.	<u>150,308</u>	<u>17,132</u>
Pasan ...	2,937,629	5,701,925

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Vienen ...	2,937,629	5,701,925
Enfermedades Urológicas C.A. CITEUCORP	115,077	431,382
Geprof C.A.	112,245	134,694
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	77,695	268,091
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	56,616	56,629
Dateoton Cía. Ltda.	29,979	4,279
Negocios Societarios Socken Cia. Ltda.	22,750	26,750
Cikena S.A.	22,376	19,526
Albokennedy S.A.	15,938	63,750
Servicios Médicos y Hospitalarios S.A. Sermedosa	9,440	-
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondón HCKS S.A.	- 5,661	- 6,710
Kremtari S.A.	4,313	19,079
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy HCKA S.A.	- 874	- -
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	-	1,461,391
Idytes Centro de Enfermedades de la Sangre Cía. Ltda.	-	154,333
Inmdexa S.A.	-	42,559
Eliot Construcciones y Servicios Cia. Ltda.	-	35,804
Asisken Asistencia Médica S.A.	-	5,670
Otros	-	63
Total	<u>3,410,593</u>	<u>8,432,635</u>
<u>Personas vinculadas</u>		
<u>Compras</u>		
Otros	63,520	8,570
Lama Valverde Marlon Alfredo	25,476	287,191
Margarita Valverde Chon Qui de Lama	18,862	17,236
Lama Valverde Edgar Enrique	3,514	4,681
Wong Lama Elio Danilo	1,063	4,250
Wong Carrera Otton Leandro	-	56,722
Pico Motalván Carlos Gustavo	-	55,097
Arriaga Fiallos Walter Kléber	-	32,400
Lama Pico Paulin	-	18,933
Dr. Teófilo Lama Pico	-	12,936
Valenzuela Philips Denise	-	10,419
Lama Pico Ana Julia	-	5,739
Total	<u>112,435</u>	<u>514,174</u>
TOTAL COMPRAS	<u>3,523,028</u>	<u>8,946,809</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre del 2016, la composición de los saldos entre cuentas relacionadas, es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Activos</u>		
<u>Activos Corrientes</u>		
<u>Cuentas por cobrar comerciales</u>		
Asisken Asistencia Médica S.A.	235,032	277,407
Mediken S.A.	152,534	155,712
Predial Edclasa S.A.	68,643	63,572
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	886	-
Elot construcciones y servicios C. Ltda.	2	2
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	-	156
Dateoton CIA. LTDA.	-	1,116
Servicios Médicos y Hospitalarios S.A. Sermedosa	-	30,863
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	-	4,967
Subtotal	<u>457,097</u>	<u>533,795</u>
<u>PERSONAS VINCULADAS:</u>		
Wong Carrera Otton Leandro	10,137	10,137
Lama Valverde Marlon Alfredo	2,759	2,759
Lama Lansí Yang Hoi	1,547	-
Lama Lansí Judy Josefina de las Mercedes	969	-
Ing.Otton Fernando Wong Lama	404	404
Wong Lama Elio Danilo	129	-
Lama Laura Wong de	34	-
Paulin Lama Pico	24	34
Gustavo Pico Montalván	-	1,265
Lama Valverde Edgar Enrique	-	(10)
Subtotal	<u>16,003</u>	<u>14,589</u>
Total	<u>473,100</u>	<u>548,384</u>
<u>Otras cuentas por cobrar clientes</u>		
Prelaval C.A.	22,583	195
Dateoton Cia. Ltda.	8,305	8,305
Centro de Gastroenterología Kennedy s.a. Gastrok	1,935	18,859
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazón Cardíatesa s.a.	-	176,025
Asisken Asistencia Médica S.A.	-	2,700
Cika s.a.	-	114
Cikena s.a.	-	64,298
Servicios Médicos y Hospitalarios S.A. Sermedosa	-	1,615
CITEU Corp C.A.	-	8
Subtotal	<u>32,823</u>	<u>272,119</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31...	
	2016	2015
PERSONAS VINCULADAS:		
Lama Valverde Marlon Alfredo	18,438	18,438
Wong Lama Elio Danilo	2,283	1,733
Lama Valverde Edgar Enrique	694	920
Lama Pico Paulin	303	288
Wong Lama Daniel Leonardo	185	185
Lama Valverde Teofilo Roberto	180	-
Lama Lansí Judy Josefina de las Mercedes	180	-
Jose Valverde Chonqui	180	-
Lama Gerardo	136	-
Gustavo Pico Montalvan	-	180
Lama Lama Sonia Matilde	-	56
Subtotal	<u>22,579</u>	<u>21,800</u>
Total	<u>55,402</u>	<u>293,919</u>
<u>Otras Cuentas por cobrar compañías relacionadas</u>		
Cikena S.A.	153,507	94,727
Centro De Gastroenterologia Kennedy S.A. Gastrok	44,165	50,762
Dateoton CIA. LTDA.	42,820	72,058
Urolaser Kennedy S.A	41,300	41,300
Remaken S.A.	37,992	75,214
Lab.Clinic.Hosp.Clinica Kenned.Samb.Hcks	9,004	53,261
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazón Cardiatesa S.A.	5,297	73,680
Mediak S.A.	2,530	270,396
Servicios hospitalarios S.A Alboteoton	2,497	-
Mediken S.A.	857	857
Predial Edclasa S.A.	654	248
Negocios Lumarmed S.A.	123	-
Asisken Asistencia Médica S.A.	72	-
Idytes C.LTDA.	-	44,771
Cika S.A.	-	260,425
Servicios Médicos Y Hospitalarios S.A. Sermedosa	-	8,113
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	-	7,593
Fideicomiso Kennedy Alborada	-	629
Total	<u>340,818</u>	<u>1,054,034</u>
<u>Otros valores anticipados</u>		
Fideicomiso Mercantil HCKS1	124,800	124,800
Servicios Médicos y hospitalarios S.A. Sermedosa	-	35,200
Total	<u>124,800</u>	<u>160,000</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31...	
	2016	2015
<u>Otras cuentas por cobrar relacionadas a corto plazo</u>		
Servicios Médicos Y Hospitalarios S.A. Sermedosa	160,000	-
Kremtari S.A.	<u>16,410</u>	<u>-</u>
Total	<u>176,410</u>	<u>-</u>
Total de cuentas por cobrar relacionadas corriente	<u>1,170,530</u>	<u>2,056,337</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 de cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo	<u>166,654</u>	<u>166,654</u>

	...Diciembre 31...	
	2016	2015
<u>Pasivo corriente</u>		
<u>Documentos por Pagar</u>		
<u>Partes Relacionadas</u>		
Albokennedy	430,000	-
Negocios Societarios Socken C.Ldta.	300,000	300,000
Luz Valverde Chonqui	<u>70,000</u>	<u>70,000</u>
Total	<u>800,000</u>	<u>370,000</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por Pagar compañías relacionadas</u>		
Dateoton CIA. LTDA.	1,532,363	1,624,740
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	926,086	658,973
Centro de Investigaciones. Terapias y Diagnostico del Corazón Cardiatesa S.A	623,405	1,248,243
Predial Edclasa S.A	550,697	549,814
Mediak S.A.	501,411	838,521
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A		
Gastrok	220,890	88,788
Citeu Corp C.A	93,700	213,941
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	36,072 -	11,454
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	30,828	162,644
Cikena S.A.	16,978	5,253
Otros	9,518	4,205
Negocios Societarios Socken C.LTDA	1,776	1,960
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	856	-
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	-	400,439
Idytes Centro de Enfermedades de la Sangre Cía. Ltda.	-	47,434
Albokennedy S.A	37,804	37,804
Frugone Morla Luis Fernando	-	11,780
Cika S.A.	-	8,330
Pico Montalván Carlos Gustavo	-	6,418
Kremtari S.A	-	3,579
	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u>4,582,384</u>	<u>5,924,320</u>

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<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	-	87,480
	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u> </u>	<u>972,000</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pasivo corriente</u>		
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Lama Valverde Edgar Enrique	2,154	7,104
Lama Valverde Marlon Alfredo	52	2,784
Gustavo Pico Montalván	-	1,021
Lama Pico Ana Julia	-	264
	<u>2,206</u>	<u>11,173</u>
Total		

<u>Pasivo corriente</u>		
<u>Acreedores relacionados por servicios a clientes</u>		
Servicios Hospitalarios S,A, Alboteoton	204,772	417
Mediak S.A.	43,992	31,482
Remaken S.A.	16,268	12,314
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy		
Samborondon HCKS S.A.	15,420	11,730
Cikena S.A.	14,560	23,611
Asisken Asistencia Médica S.A.	7,225	-
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazón Cardiatesa S.A.	6,994	9,034
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	5,238	-
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	5,033	1,564
Predial Edclasa S.A.	3,645	-
Urolaser Kennedy S.A.	2,418	699
Citeu Corp C.A.	1,801	498
Dateoton CIA. LTDA.	1,216	2,087
Negocios Lumarmed S,A,	165	-
Industrial Inmobiliaria Teoton	120	-
Laboratorio Clínico Arriaga C.A	-	43,760
Idytes Centro de Enfermedades de la Sangre Cía. Ltda. - Cika S.A.	-	2,715
	-	1,581
	<u>328,867</u>	<u>141,492</u>
Total	<u>331,073</u>	<u>152,665</u>

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Prestamos Relacionadas</u>		
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	350,956	-
Total	<u>350,956</u>	<u>-</u>
Total cuentas por Pagar relacionadas corriente	<u>6,064,413</u>	<u>7,418,985</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Obligaciones por pagar REVNI (porción corriente y no corriente)</u>		
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	-	1,500,000
Albokennedy S.A.	-	750,000
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	-	550,000
Mediak S,A,	-	250,000
Cika S.A.	-	200,000
Lama Pico Teofilo	-	200,000
Ing. Elio Danilo Wong Lama	-	<u>50,000</u>
Total	-	<u>3,500,000</u>
<u>Pasivo no corriente</u>		
<u>Anticipos de clientes</u>		
Otros	2,607	402
Dateoton Cia, Ltda,	2,418	-
Asisken Asistencia Médica S.A.	2,313	3,536
Laboratorios Clínico Arriaga C.A.	-	<u>10,903</u>
Total	<u>7,338</u>	<u>14,841</u>
Total cuentas por Pagar relacionadas no corriente	<u>7,338</u>	<u>14,841</u>

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.

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.

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.
- 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 renovará 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 m², 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.
- 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 30m², 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.
- 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 alícuota 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 200m², 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 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.

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 HCKS 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 Samborondon", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 225m², 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(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\$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.

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 precedentes.

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

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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,

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

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 garantizara 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 Samborondon.

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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 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

25. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe y para fines de comparabilidad.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 11 del 2017) 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 2016 han sido aprobados por la Gerencia de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. el 9 abril de 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta de General de Accionistas sin modificaciones.