

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 – 3
Estados separados de situación financiera	4 – 5
Estados separados de resultados integrales	6
Estados separados de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estados separados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros separados	9 – 54

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
ISD	-	Impuesto a la Salida de Divisas
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
TIE	-	Tipo Impositivo Efectivo
IRU	-	Impuesto a la Renta Único
AIR	-	Anticipo de Impuesto a la renta
Compañía	-	INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.** (“La Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 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, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados”. Somos independientes de la Compañía de conformidad 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 (SCVS), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el referido Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica en la Nota 8 a los estados financieros separados, **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.** también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS).

Otros asuntos

- Tal como se menciona en la Nota 1, mediante resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2019-00005567 emitida el 12 de julio del 2019, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (SCVS) resolvió la disolución anticipada de las sociedades ALBOKENEDY S.A.; CENTRO DE INVESTIGACIONES, TEPARIAS Y DIAGNÓSTICOS DEL CORAZÓN CARDIATESA S.A.; CIKENA S.A.; REMAKEN RESONANCIA MAGNÉTICA S.A. y la fusión por absorción con la Compañía **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.**
- Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por otros profesionales independientes quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros el 29 de marzo del 2019.

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración es responsable por la preparación de información adicional presentada junto con los estados financieros separados, la cual comprende el Informe anual de la Administración a la Junta General de Accionistas, pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe. Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye esta información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto a los accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados 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 separados, 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 es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros separados 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 separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a los referidos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a 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 del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en 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, basado 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 llame la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si las referidas 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 separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos 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 hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, así como el Informe de Cumplimiento Tributario de la Compañía **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.** correspondiente al año 2019 serán emitidos por separado de conformidad con disposiciones legales vigentes.

Russell Bedford Ecuador S.A.

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
SC-RNAE No. 337
Guayaquil, 15 de Mayo del 2020



Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

Estado Separado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	6,899,239	6,730,772
Cuentas por cobrar	4, 22	14,134,934	19,014,056
Otros activos financieros	5	6,055,326	4,021,750
Inventarios	6	1,445,000	1,483,243
Impuestos	15	757,200	560,537
Otros activos		320,757	649,393
Total activos corrientes		29,612,456	32,459,751
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos, neto	7	8,797,613	5,372,402
Propiedades de inversión		55,804	55,804
Inversiones en subsidiarias y asociadas	8	1,210,190	5,105,553
Otros activos financieros	9	2,501,500	1,501,500
Cuentas por cobrar	18	172,574	174,574
Impuestos diferidos	15	310,656	154,297
Otros activos	10	7,681,564	5,418,379
Total activos no corrientes		20,729,901	17,782,509
TOTAL ACTIVOS		50,342,357	50,242,260



Econ. Roberto Ponce Valverde
Presidente Ejecutivo



CPA. Maribel Vera
Contadora General

Ver notas a los estados financieros separados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

Estado Separado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	11	9,651,982	8,946,468
Cuentas por pagar	12, 22	12,871,413	17,861,149
Impuestos	15	814,181	699,143
Obligaciones acumuladas	13	<u>528,787</u>	<u>521,038</u>
Total pasivos corrientes		<u>23,866,363</u>	<u>28,027,798</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	11	4,718,621	4,723,297
Beneficios definidos	14	4,454,494	4,592,851
Impuestos diferidos	15	1,068,293	76,999
Otros pasivos	16	<u>1,463,395</u>	<u>1,501,893</u>
Total pasivos no corrientes		<u>11,704,803</u>	<u>10,895,040</u>
TOTAL PASIVOS		<u>35,571,166</u>	<u>38,922,838</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	19	600,000	600,000
Reservas		373,652	373,652
Resultados acumulados		<u>13,797,539</u>	<u>10,345,770</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>14,771,191</u>	<u>11,319,422</u>
TOTAL		<u>50,342,357</u>	<u>50,242,260</u>



Econ. Roberto Ponce Valverde
Presidente Ejecutivo



CPA. Maribel Vera
Contadora General

Ver notas a los estados financieros separados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

Estado Separado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS POR SERVICIOS, NETO	20	28,619,304	24,728,177
COSTO DE VENTAS	21	<u>(16,805,822)</u>	<u>(14,735,828)</u>
MARGEN BRUTO		<u>11,813,482</u>	<u>9,992,349</u>
GASTOS:			
Administración	21	6,864,482	4,654,256
Generales	21	2,760,545	2,385,452
Operativos	21	1,637,667	1,709,267
Financieros	11	1,361,224	1,306,618
Participación de trabajadores	13	190,026	178,805
Otros ingresos, neto	23	<u>(2,077,273)</u>	<u>(1,255,279)</u>
Total gastos		<u>10,736,671</u>	<u>8,979,119</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>1,076,811</u>	<u>1,013,230</u>
Menos gasto de impuesto a la renta:	15		
Corriente		714,948	576,938
Diferido		<u>(139,846)</u>	<u>(164,294)</u>
Total		<u>575,102</u>	<u>412,644</u>
UTILIDAD DEL AÑO		501,709	600,586
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Revalorización de propiedades y equipos, neto	7, 15	2,999,396	-
Ganancia actuarial	14	<u>551,250</u>	<u>407,976</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>4,052,355</u>	<u>1,008,562</u>



Econ. Roberto Ponce Valverde
Presidente Ejecutivo



CPA. Maribel Vera
Contadora General

Ver notas a los estados financieros separados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2018	600,000	373,652	10,845,344	11,818,996
Utilidad del año	-	-	600,586	600,586
Ganancia actuarial, Nota 14	-	-	407,976	407,976
Dividendos declarados, Nota 19	-	-	(1,508,136)	(1,508,136)
DICIEMBRE 31, 2018	600,000	373,652	10,345,770	11,319,422
Utilidad del año	-	-	501,709	501,709
Ganancia actuarial, Nota 14	-	-	551,250	551,250
Dividendos declarados, Nota 19	-	-	(600,586)	(600,587)
Otros resultados integrales, neto Notas 7 y 15	-	-	2,999,396	2,999,396
DICIEMBRE 31, 2019	600,000	373,652	13,797,539	14,771,191



Econ. Roberto Ponce Valverde
Presidente Ejecutivo



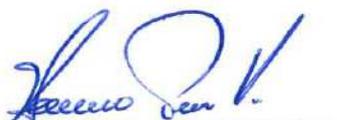
CPA. Maribel Vera
Contadora General

Ver notas a los estados financieros separados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

Estado Separado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	24,501,319	21,641,158
Pagado a proveedores, trabajadores y otros	(25,266,383)	(19,971,194)
Intereses pagados	(1,361,224)	(1,306,618)
Otros ingresos, neto	<u>2,035,159</u>	<u>1,255,279</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(91,129)</u>	<u>1,618,625</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones en acciones	848,511	-
Otras inversiones	209,330	(2,288,321)
Compra de propiedades y equipos	(89,837)	(178,536)
Dividendos recibidos	<u>-</u>	<u>72,560</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	<u>968,004</u>	<u>(2,394,297)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones financieras, neto	662,339	2,741,952
Dividendos pagados	<u>(1,370,747)</u>	<u>(443,461)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>708,408</u>	<u>2,298,491</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento neto durante el año	168,467	1,522,819
Saldo al inicio del año	<u>6,730,772</u>	<u>5,207,953</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>6,899,239</u></u>	<u><u>6,730,772</u></u>



Econ. Roberto Ponce Valverde
Presidente Ejecutivo



CPA. Maribel Vera
Contadora General

Ver notas a los estados financieros separados

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.

**PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA EL
EXAMEN DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN,
DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO
DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO
DE OTROS DELITOS.**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Señores Accionistas de
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.:

Hemos realizado los procedimientos convenidos detallados en el Anexo 1 adjunto, que fueron acordados con la Administración de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.** (“La Compañía”), relacionados con el examen de las medidas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de otros Delitos al **31 de diciembre del 2019**. La aplicación de los procedimientos acordados fue llevada a cabo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados 4400. Tales procedimientos fueron realizados únicamente para asistir a la Administración de la Compañía en la verificación del cumplimiento con la normativa expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) vigente en Ecuador desde el 30 de octubre del 2013 mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112, y de acuerdo con el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, del 30 de junio del 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio del 2014, y en concordancia con lo dispuesto en el Registro Oficial No. 521, del 12 de junio del 2015, en virtud que se encuentra obligada a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las operaciones y transacciones de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicado en el Registro Oficial No. 802 del 21 de julio del 2016 y sus actualizaciones en los Decretos Ejecutivos No. 1331 publicado en el Registro Oficial Primer Suplemento No. 966 del 20 de marzo de 2017 y reformado con Decreto Ejecutivo No. 1344 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 979 del 6 de abril de 2017; y su actualización del artículo 10 publicado en el Registro Oficial No. 20 del 22 de junio de 2017.

Los resultados y observaciones de los procedimientos acordados se incluyen en el Anexo 1 adjunto.

Debido a que los procedimientos antes mencionados no constituyen una auditoría ni una revisión realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) o Normas Internacionales de Compromisos de Revisión, no expresamos seguridad de auditoría o revisión sobre los estados financieros, cuentas o partidas específicas de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.** a esta fecha. Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales, o si hubiéramos practicado una auditoría o revisión de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) o Normas Internacionales de Compromisos de Revisión, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención y habrían sido informados a ustedes.

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito expuesto en el primer párrafo y para ser presentado a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) y no podrá utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes. Este informe se refiere solamente a los asuntos mencionados en el primer párrafo y en el Anexo adjunto y, no se extiende a ninguno de los estados financieros de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.**, tomados en su conjunto.

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
SC-RNAE No. 337
Guayaquil, 20 de mayo del 2020

Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE OTROS DELITOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

A la fecha de nuestro informe de los procedimientos convenidos para la prevención, detección, erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos, el oficial de cumplimiento de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.** es el Sr. Guillermo José Salas Von Buchwald, quién cuenta con el respectivo nombramiento otorgado mediante Resolución No. SC-DNPLA-14-178-000909 del 18 de febrero del 2014 por parte de la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos.

En febrero 18 del 2014, mediante resolución No. No. SC-DNPLA-14-178-000909 emitida por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros (SCVS) fue calificada como oficial de cumplimiento por el organismo de control.

2. Verificar que las Normas y Procedimientos de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

Verificamos que **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.**, ha fijado políticas y procedimientos de control para evitar el lavado de activos proveniente de actividades delictivas, las cuales se encuentran detallados en el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, el cual se encuentra vigente desde marzo del 2014 y su última actualización se efectuó en marzo del 2019, mediante aprobación de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Compañía.

Para este fin, la Compañía, dentro de su normativa interna ha definido metodologías y políticas claras sobre prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos aplicable para las casas de valores, tipificados en la Ley para Prevenir, Detectar y Erradicar el Delito de Lavado de Activos, el Financiamiento de Delitos, Ley de Sustancias Estupefacientes y Sicotrópicas, referente a:

- Establece procedimientos que les permitan administrar, evaluar y mitigar con eficacia los riesgos que hayan identificado.
- Abarcar toda clase de productos o servicios que ofrezca la Compañía.
- Asegurar que los miembros de la Compañía tengan el debido conocimiento, acatamiento, aplicación de las normativas legales y reglamentarias relacionadas con la prevención de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- Minimizar el grado de exposición inherente al lavado de activos y al financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- Establecer las políticas de debida diligencia según el riesgo que la misma Compañía haya identificado.
- Garantizar la reserva y confidencialidad de la información reportada, conforme lo previsto en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos del Financiamiento de Delitos.

PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE OTROS DELITOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Para prevenir y mitigar los riesgos de ser utilizados como instrumento para lavar activos y/o financiar delitos durante la ejecución de sus procesos y transacciones, la Compañía ha diseñado una estructura que describe las estrategias de acción que se aplicarán según las políticas sobre la “Debida Diligencia”:

- Conozca a su cliente.
- Conozca su mercado.
- Conozca a su empleado/colaborador.
(incluye lineamientos para conocimiento de los Accionistas).
- Conozca a su proveedor.

Adicionalmente, describe procedimientos de monitoreo, control e informes, así como procedimientos para la administración del riesgo y señales de alerta aplicable a las políticas sobre la “Debida Diligencia”.

3. En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.

Hemos verificado el cumplimiento de las disposiciones descritas en la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y financiamiento de delitos en los manuales disponibles en la intranet para los usuarios del Grupo Hospitalario Kennedy.

A continuación, se detalla los manuales proporcionados por la Compañía:

- Manual de prevención de lavado de activos y financiamiento del delito.
- Manual de control y monitoreo.

4. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Accionistas y/o directorio.

Verificamos que el Oficial de Cumplimiento de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.** ha cumplido con la elaboración del Informe de Control y Monitoreo, denominado así por la Compañía. En enero 20 del 2020, el presente informe fue aprobado por el Econ. Roberto Ponce Valverde - Presidente ejecutivo del Grupo Hospitalario Kennedy.

5. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000.00), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.**

Nos fue proporcionada la base de datos de las operaciones efectuadas durante el ejercicio económico por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, en la cual se seleccionó aleatoriamente 6 meses (enero, febrero, septiembre, mayo, octubre, noviembre y diciembre) y se procedió a consolidar la información de las operaciones que individualmente o conjuntas sus montos superaban el umbral legal de US\$10,000 bajo el concepto de alquiler o arrendamiento verificamos que todas las transacciones individuales o en su conjunto mayores o iguales al umbral legal han sido reportadas a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE OTROS DELITOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

- b) **Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.**

De los meses seleccionados (enero, febrero, septiembre, mayo, octubre, noviembre y diciembre) solicitamos y obtuvimos por parte de la Compañía los reportes mensuales de operaciones y transacciones que superan el umbral (RESU) el cual fue enviado a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), los cuales se encuentran entregados de manera oportuna y completa dentro del plazo establecido por la normativa legal vigente.

- c) **Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.**

Se verificó la totalidad de las operaciones y sobre éstas se identificaron transacciones que superen el umbral legal (US\$10,000), concluyendo que fueron reportadas en su totalidad a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en los meses seleccionados (septiembre, octubre, noviembre y diciembre) para nuestra evaluación y no se observaron situaciones que llamaran nuestra atención y deban ser reportadas en el presente informe.

<u>Mes</u>	<u>Cliente</u>	<u>Concepto</u>	<u>Monto (en US dólares)</u>
Septiembre	Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana DIFARE S.A	Alquiler de local	11,760
Octubre	Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana DIFARE S.A	Alquiler de local	11,760
Noviembre	Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana DIFARE S.A	Alquiler de local	11,760
Diciembre	Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana DIFARE S.A	Alquiler de local	11,760
Total			47,040

- d) **Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.**

De nuestra revisión de los meses seleccionados como muestra (enero, febrero, septiembre, mayo, octubre, noviembre y diciembre) tomamos aleatoriamente el 5% de los clientes de cada uno de los referidos meses y pudimos verificar el cumplimiento de las políticas de "Debida Diligencia" del cliente en cumplimiento con el Manual de Procedimientos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos implementado por la Administración de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.** conforme lo requerido en la normativa correspondiente y a su vez no observamos situaciones que llamaran nuestra atención que deban ser reportadas en el presente informe.

6. **Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.**

Al realizar nuestra revisión determinamos que el proceso utilizado por la Compañía para el archivo de la información física y digital es adecuado y apropiado, en virtud que los archivos de los expedientes de los clientes reposan bajo la responsabilidad del Oficial de Cumplimiento y personas autorizadas, quienes ejercen sus funciones habituales, con las seguridades respectivas y acceso restringido.

PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE OTROS DELITOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

7. **Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.**

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A., dispone de una matriz de riesgo en la cual se pudo verificar que utilizan diferentes criterios para evaluar transacciones inusuales, obteniendo como resultado tres niveles de riesgos que se clasifican en riesgo bajo, medio y alto. Esta matriz se encuentra revisada y aprobada por el Econ. Roberto Ponce Valverde, Presidente – Ejecutivo del Grupo Hospitalario Kennedy de enero del 2020 detallada en el manual donde se hace referencia a señales de alerta para la identificación de posibles riesgos potenciales.

Las variables de segmentación asignada a los factores de riesgos son recopiladas de la información que proporcionan los clientes u otras fuentes que tenga la Compañía. Los principales factores de riesgo para establecer la metodología de la Matriz de Riesgo sobre la prevención de lavado de activos son:

Factores de Riesgo

Personal
Servicios Inmobiliarios

El objeto del manual y la matriz de riesgos, es administrar de forma profesional el riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos al que se ve expuesta la Compañía, las etapas de prevención que forma parte de esta metodología son: (a) Identificación; (b) Medición; (c) Control y; (d) Monitoreo de los Riesgos.

8. **Requerir de los auditores externos internacionales los informes que sustenten la ejecución de procedimientos de revisión de medidas para prevenir el lavado de activos proveniente de actividades ilícitas, exigidos por las autoridades de control de los países donde residen las Compañías subsidiarias o afiliadas extranjeras, y adjuntarlos en el informe en mención.**

Al 31 de diciembre del 2019, **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN S.A.**, tiene como accionista mayoritario a la Compañía de nacionalidad ecuatoriana denominada NEGOCIOS SOCIETARIOS SOCKEN C.LTDA., con el 45% (270,000 acciones) de participación sobre el paquete accionario seguida de TEOMARLV S.A. de nacionalidad ecuatoriana con el 28% (168,000 acciones); como personas naturales están el Sr. Teófilo Roberto Lama Valverde, Sr. Marlon Alfredo Lama Valverde y Sr. Edgar Enrique Lama Valverde todos con el 9% (54,000 acciones cada uno) de participación accionaria.

Es importante indicar que ninguna de las sociedades y personas naturales descritas precedentemente, y que figuran como accionistas de la Compañía se encuentran obligadas a emitir un Informe de Prevención de Lavado de Activos de Compañía de conformidad con regulaciones legales vigentes.
