

**ECON. ALEJANDRO ESPINOZA JÁCOME**

**Auditor Externo Calificado # 158**

**Cdla. "El Condor" Manz. "A" Villa 12 Telf. 233784 - Casilla 10018  
Guayaquil - Ecuador**

=====

**Señores  
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.  
Ciudad.-**

He auditado el Balance General adjunto de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.** al 31 de Diciembre del 2.001, y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de cambios en la situación financiera por el año 2.001.

Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía.

Mi opinión sobre estos Estados Financieros basándome en mi auditoría es:

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que las auditorías sean diseñadas y ejecutadas para obtener seguridad razonable de si los Estados Financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen mediante pruebas de las evidencias que respalden las cifras y revelaciones de los Estados Financieros.

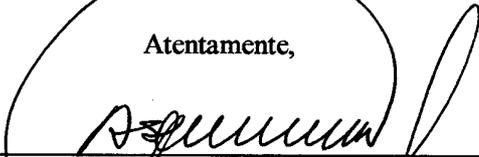
La auditoría también requiere de la evaluación de los principios de contabilidad utilizados; y las estimaciones importantes hechas por la administración; así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Creo que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

La empresa ha realizado todo el movimiento relacionado con las depreciaciones de acuerdo con las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC # 17)** promulgadas en la Ley; además, se ha cumplido con el pago de los impuestos y contribuciones a que está obligada como empresa.

En mi opinión los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la Situación Financiera de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, al 31 de Diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en la fecha, están elaborados de acuerdo con principios de contabilidad establecidos en las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC 17)** y promulgados por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
**ECON. ALEJANDRO ESPINOZA JÁCOME**  
Auditor Externo Calificado # 158



**1 JUL 2002**

# INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

## BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

### ACTIVO

#### CORRIENTE

CAJA-BANCOS	NOTA 2	70,317.22	
OTRAS INVERSIONES	NOTA 3	141,965.24	
CUENTAS POR COBRAR	NOTA 4	766,440.62	
DOCUMENTOS POR COBRAR	NOTA 5	1,672.88	
INVENTARIOS	NOTA 6	233,910.09	
VALORES ANTICIPADOS	NOTA 7	123,192.81	
PAGOS ANTICIPADOS	NOTA 8	8,465.10	
RETENCIONES EN LA FUENTE	NOTA 9	25,434.68	
VALORES POR LIQUIDAR		985.26	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>1,372,383.90</b>

#### ACTIVO FIJO

NOTA 1

#### DEPRECIABLES

TERRENOS		287.92	
----------	--	--------	--

#### NO DEPRECIABLES

EDIFICIOS	3,987,449.50		
BIENES, MUEBLES Y EQUIPOS	1,683,284.42		
VEHICULOS	35,544.20		
INSTALACIONES EN EDIFICIOS	91,697.84		
ANTICIPO COMPRA EDIFICIO	129,230.53		
TERRENO ALBO-KENNEDY	261,981.26		
PROYECTO EDIFICIO "OMEGA"-TEOTON S.A.	5,061.63		
	<u>6,194,249.38</u>		
- DEPRECIACION ACUMULADA	<u>- 1,525,135.98</u>	<u>4,669,113.40</u>	

<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>			<b>4,669,401.32</b>
--------------------------	--	--	---------------------

#### NO CORRIENTES

INVERSIONES A LARGO PLAZO	NOTA 10	28,744.43	
PRESTAMOS A PARTES RELACIONADAS	NOTA 11	468,796.50	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>497,540.93</b>
OTROS ACTIVOS			
DEPOSITOS EN GARANTIA		146.74	
CONTRATOS	NOTA 12	147,594.66	147,741.40
DIFERIDOS			<u>1,595,919.09</u>

<b>TOTAL ACTIVOS</b>			<b>\$ <u>8,282,986.64</u></b>
----------------------	--	--	-------------------------------

# INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

## BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

<b>PASIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
SOBREGIRO BANCARIO	NOTA	2,389.95
CUENTAS POR PAGAR	NOTA 13	357,924.20
DOCUMENTOS POR PAGAR	NOTA 19	119,595.43
ANTICIPO DE CLIENTES	NOTA 14	203,443.82
OTROS ACUMULADOS	NOTA	6,776.29
RETENCIONES EN LA FUENTE	NOTA 15	5,386.85
RETENCIONES I.V.A.	NOTA 16	9,987.29
INTERESES POR PAGAR	NOTA	65,195.62
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 17	154,778.19
OBLIGACIONES POR PAGAR	NOTA 18	843,438.26
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1,768,915.90</b>
<b>NO CORRIENTE</b>		
CUENTAS POR PAGAR	NOTA 13	2,000.00
DOCUMENTOS POR PAGAR	NOTA 19	623,668.91
OBLIGACIONES POR PAGAR	NOTA 18	2,164,717.84
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	NOTA	2,036.15
PRESTAMOS DE PARTES RELACIONADAS	NOTA 20	543,061.47
ACREEDORES POR ADQUIC/ TITULOS SALUD	NOTA	392.77
VALORES POR LIQUIDAR	NOTA 21	966,488.32
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4,302,365.46</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL SOCIAL	NOTA 22	400.00
AUMENTO DE CAPITAL		400.00
APORTES SOCIOS FUTURA CAPITALIZACION		260.00
RESERVA LEGAL		5,747.12
RESERVA POR REVAL. PATRIMONIO		1,604,747.27
REEXPRESION MONETARIA		364,041.05
GANANCIAS Y PERDIDAS AÑOS ANTERIORES		131,788.11
GANANCIAS Y PERDIDAS PRESENTE EJERCICIO		104,321.73
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>2,211,705.28</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 8,282,986.64</b>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

**ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS AL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>\$3,873,481.91</b>
<b>COSTO</b>		<b>- 1,461,800.31</b>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>2,411,681.60</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>		
GASTOS ADMINISTRATIVOS	367,260.52	
GASTOS GENERALES	1,893,067.33	
GASTOS FINANCIEROS	<u>102,634.25</u>	<b>- 2,362,962.10</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>48,719.50</b>
<b>OTROS INGRESOS- EGRESOS</b>		<b><u>55,602.23</u></b>
<b>UTILIDAD ANTES DEL 15% PARTICIPACION TRABAJADORES</b>		<b><u><u>104,321.73</u></u></b>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	REEXPRESION MONETARIA	RESERVA REV. DEL PATRIMONIO	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO	AUMENTO DE CAPITAL	TOTALES
SALDO AL 31/DIC/2001	400.00	3,002.04	260.00	364,041.05	1,604,747.27	128,010.85	-		2,100,461.21
CAPITAL SOCIAL	-	-	-	-	-	-	-		-
RESERVA LEGAL	-	2,745.08	-	-	-	-	-		2,745.08
REEXPRESION MONETARIA	-	-	-	-	-	-	-		-
RESERVA REV. DEL PATRIMONIO	-	-	-	-	-	-	-		-
UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	-	-	-	-	-	3,777.26	-		3,777.26
UTILIDAD EN EL PRESENTE EJERCICIO	-	-	-	-	-	-	104,321.73		104,321.73
AUMENTO DE CAPITAL								400.00	400.00
	400.00	5,747.12	260.00	364,041.05	1,604,747.27	131,788.11	104,321.73	400.00	2,211,705.28

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**  
**MOVIMIENTOS DE LAS CUENTAS DE ACTIVOS FIJOS**  
**EN EL AÑO DEL 2001 Y SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

	SALDOS A DIC. 31/2001	INCREMENTOS	DECREMENTOS	TOTAL
TERRENOS	16,703.36	-	16,415.44	\$ 287.92
EDIFICIOS	224,445.18	3,763,004.32	-	3,987,449.50
BIENES, MUEBLES Y EQUIPOS	1,638,622.05	44,662.37	-	1,683,284.42
VEHICULO	35,544.20	-	-	35,544.20
INSTALACIONES EN EDIFICIO	91,697.84	-	-	91,697.84
ANTICIPO COMPRA DE EDIFICIOS	129,230.53	-	-	129,230.53
TERRENO ALBO KENNEDY	261,981.26	-	-	261,981.26
PROYECTO EDIFICIO "OMEGA-TEOTON"	1,465.80	3,596.03	-	5,061.63
CONTRUCCIONES EN CURSO	3,404,475.23	-	3,404,475.23	-
<b>TOTALES \$</b>	<b>5,804,165.25</b>	<b>3,811,262.72</b>	<b>3,420,890.67</b>	<b>6,194,537.30</b>

MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA

1,525,135.98

4,669,401.32

# **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

## **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO DEL 2001 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

### **PRIMERA PARTE**

#### **NOTA 1.-**

#### **PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRACTICAS CONTABLES**

##### **1) BASE PRESENTACIÓN**

Los Estados Financieros de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, están preparados de acuerdo con las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD**; así como también a los principios y prácticas contables establecidas o autorizadas por **LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS** y el **MINISTERIO DE ECONOMIA**.

##### **2) PERIODO CONTABLE**

Los Estados Financieros corresponden al Ejercicio Económico comprendido entre el 1 de Enero del 2001 y el 31 de Diciembre del 2001.

##### **3) SISTEMA CONTABLE**

El sistema aplicado es el de la Partida Doble, en moneda extranjera e idioma nacional.

##### **4) ACTIVOS FIJOS**

Los Activos Fijos se registran a su costo real de adquisición y con el objetivo de mantener el valor actualizado, las erogaciones y reparaciones se cargan al gasto al incurrirse en ellas; mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos.

**NOTA 2.-**

**CAJA – BANCOS**

**BANCOS**

La empresa efectúa pagos mediante cheques, lo cual facilita el control de toda transacción que se lleva a cabo.

**CAJA CHICA**

La empresa mantiene un fondo de Caja Chica, para efectuar pagos de menor cuantía, de acuerdo a la necesidad que el caso amerita.

**NOTA 3.-**

**OTRAS INVERSIONES**

**CORTO PLAZO**

**BANCO INTERNACIONAL**

**\$ 141.614.57**

Certificado de Depósito # 436

Tasa efectiva \$ 6.148352 y Tasa normal 6%

Vencimiento Feb. 22/2.002 \$ 41.018.05

Certificado de Depósito # 428

Tasa efectiva \$ 6.008930 Tasa Normal 5.85%

Vencimiento Ene. 7 del 2002 \$ 50.000.00

Certificado de Depósito # 405

Tasa efectiva \$ 5.992970 y Normal 5.85%

Vencimiento Enero 14/2002 \$ 50.596.52

**INVIDEPRO**

**\$ 350.67    \$141.965.24**

**NOTA 4.-**

**CUENTAS POR COBRAR**

De la revisión de esta cuenta se estableció que esta integrada por diferentes rubros; tales como Préstamos a empleados; Clientes; Proveedores servicios clientes; Cheques por Cobrar, Cuentas por Cobrar, Cheques protestados, Crédizeta y Honorarios médicos etc.

**NOTA 5.-**

**DOCUMENTOS POR COBRAR**

Son documentos firmados por pacientes que reciben atención médica y que no disponen de medios económicos durante el tratamiento.

**NOTA 6.-**

**INVENTARIOS**

Es el Stock de materiales en general que incluye materiales quirúrgicos que posee la empresa, para el desenvolvimiento normal de sus actividades; para cumplir con el servicio a la comunidad, los cuales están valorados al costo de adquisición en el mercado.

**NOTA 7.-**

**VALORES ANTICIPADOS**

Esta cuenta está conformada por valores que corresponden a anticipos que entregan personas a fin de adquirir servicios o atención médica por personas naturales o jurídicas.

**NOTA 8.-**

**PAGOS ANTICIPADOS**

Son pagos anticipados por Pólizas de Seguros y que amparan riesgo de los bienes de la empresa, y que serán liquidados oportunamente.

**NOTA 9.-**

**RETENCIONES EN LA FUENTE**

Son créditos Tributarios por retenciones en compras que realiza la empresa locales y en el exterior.

**NOTA 10.-**

**INVERSIONES A LARGO PLAZO**

Son acciones que la empresa mantiene en Empresas filiales y otras, según siguiente:

Empresas	Total Acciones	Valor de cada		Total
		Acción	%	
DOLARES				
ALBOKENNEDY	499	0.20	49	99.80
DATEOTON S.A.	320	1.00	65	322.41
DIAGOSA	64	1.00	32	153.62
SOLMED	40	2.00	40	4,577.53
EKOMOVIL	198	1.00	99	198.00
LABORATORIO HCKA	30	10.00	10	750.00
MEDIKEN S.A.	180	0.40	30	898.01
MEDIACK S.A.	564	0.40	62.78	1,728.44
MANAGERTOP S.A.	5.000	0.20	100	126.68
PEKATO	-		30	11,972.77
REMAKEN S.A.	188	4.00	94	4,225.95
Servicios Hospitalarios S.A. ALBOTEOTON	1.250	1.20	25	1,500.00
ELECTROQUIL	1.433	1.00	0.0814	2,203.22

**NOTA 11.-**

**PRESTAMOS A PARTES RELACIONADAS**

Son valores entregados a empresas filiales, los cuales no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

**NOTA 12.-**

**CONTRATOS**

En esta cuenta se registra contratos para la adquisición de repuestos para equipos médicos para ser utilizados en la clínica.

**NOTA 13.-**

**CUENTAS POR PAGAR**

En esta cuenta constan diferentes rubros tales como: Proveedores; IESS, contratos por pagar, Otros Acreedores, Medios de Contrates y Otras cuentas por Pagar etc.

**NOTA 14.-**

**ANTICIPO DE CLIENTES**

Son valores anticipados por pacientes, que requieren asistencia médica.

**NOTA 15.-**

**RETENCIONES EN LA FUENTE**

Son valores por Pagar al SRI, y que corresponde al mes de Dic/2.0001.

**NOTA 16.-**

**RETENCIONES DE I.V.A.**

Son impuestos por pagar al S.R.I., y que corresponde al mes de Dic. del 2001.

**NOTA 17.-**

**GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Esta cuenta está conformada por diferentes rubros tales como: Beneficios Sociales, tanto administrativos como clínicos; gastos clínicos como administrativos; y Servicios prestados etc.

**OBLIGACIONES BANCARIAS****Corto Plazo****\$ 843.438.26**

Banco Internacional \$ 726.315.14

Operación # 13000030

Vencimiento en año 2.002 \$ 339.181.70

Operación # 100302013

Vencimiento en año 2.002 \$ 387.133.44Banco Bolivariano \$ 117.123.12

Operación # 16876

Vencimiento en año 2.002

**LARGO PLAZO****\$ 2'164.717.84**

Banco Internacional \$ 2'037.834.36

Operación # 130030030 \$ 1'069.727.50

## Vencimientos:

Año 2.003 313.090.80

Año 2.003 313.090.80

Año 2.005 313.090.50

Año 2.006 130.455.40

Operación # 100300013 \$ 968.106.86

## Vencimientos:

Año 2003 \$ 387.133.44

Año 2.004 \$ 419.394.56

Año 2.005 \$ 161.578.86

Banco Bolivariano \$ 126.883.48

Operación # 16876

## Vencimientos:

Año 2.003 \$ 117.231.99

Año 2.004 \$ 9.651.49

**NOTA 19.-**

**DOCUMENTOS POR PAGAR**

**CORTO PLAZO**

**\$ 119.595.43**

CIA. DE SEGUROS RIO GUAYAS

Póliza de Seguros contra incendio # 3549

Valor \$ 3.134.97

Préstamos otorgados a proveedores

Y otros con garantías de Depósitos

Programados \$ 116.460.46

**LARGO PLAZO**

**\$ 623.668.91**

Préstamos otorgados a proveedores y otros con garantía de Depósitos programados.

**NOTA 20.-**

**PRESTAMOS PARTES RELACIONADA**

Son préstamos por pagar a empresas relacionadas, las cuales no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

**NOTA 21.-**

**VALORES POR LIQUIDAR**

Son compromisos adquiridos por la empresa, los mismos que se liquidarán oportunamente.

**NOTA 22.-**

**CAPITAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2001, está conformado de la siguiente manera:

<b>Accionistas</b>	<b>Numero de Acciones</b>	<b>%</b>	<b>Valor de cada acción</b>	<b>Total en Dólares</b>
DR. TEÓFILO LAMA PICO	7.185	71.85	0.04	287.40
DEGO S.A.	2.800	28.00	0.04	112.00
SR. EDGAR LAMA VALVERDE	5	0.05	0.04	0.20
DR. MARLON LAMA VALVERDE	5	0.05	0.04	0.20
DR. ROBERTO LAMA VALVERDE	5	0.05	0.04	0.20
	<b>10.000</b>	<b>100.00</b>	<b>0.04</b>	<b>400.00</b>

**NOTA 23.-**

**EVENTOS SUBSIGUIENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2.001 y la fecha de preparación de estos Estados Financieros (17 Junio del 2.002) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., pudieran tener efectos significativos sobre dichos Estados Financieros.

## **SEGUNDA PARTE**

### **MOTIVO DEL EXAMEN**

La auditoría a los Estados Financieros de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, se llevó a cabo de acuerdo a las disposiciones de la vigente Ley de Compañías en su Artículo 58 y publicado en el Registro Oficial # 594 de Diciembre del 1.986.

### **BASE LEGAL**

Mediante Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil el 8 de Septiembre de 1.976, **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, se constituye con autonomía económica y administrativa, bajo la vigilancia de la Superintendencia de Compañías, y cuyas atribuciones, organización y funciones se determinan en los Artículos vigentes en los Estatutos de la entidad.

### **OBJETIVOS DE LA AUDITORIA EXTERNA**

- a) El de dictaminar los estados financieros presentados por **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**
- b) El de verificar la confiabilidad de la información financiera.
- c) El de poner de manifiesto las desviaciones e irregularidades si hubiere en las operaciones administrativas y financieras.
- d) El de evaluar el control interno, administrativo y financiero.
- e) El de determinar el grado de incumplimiento de las políticas, presupuestos, disposiciones legales, decretos, reglamentos, y demás leyes aplicables para el efecto.

### **ALCANCE DE LA AUDITORIA**

La auditoría abarcó el periodo del 1 de Enero del 2001, al 31 de Diciembre del 2001, habiendo iniciado mi trabajo el 18 de Abril del 2002, habiendo concluido el de 21 Junio del 2002.

## **PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., están preparados de acuerdo a las NORMAS ECUATORIANA DE CONTABILIDAD.

### **OBJETIVO DE LA ENTIDAD**

- A. El de ofrecer servicios médicos a la comunidad.
- B. El de disponer de personal médico debidamente capacitado.
- C. El de mantener una infraestructura acorde con las necesidades.
- D. El de alcanzar dividendos que justifiquen la inversión.

### **FINANCIAMIENTO**

A fin de cumplir con estas metas y objetivos propuestos, INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., cuenta con las aportaciones de sus accionistas, así como también mediante el autofinanciamiento que esté a su alcance.

### **PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

PRESIDENTE	DR. TEOFILO LAMA PICO
GERENTE	ING. CIVIL OTTON WONG CARRERA
CONTADOR	ING. COM. WALTER PINTO

### **SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

Durante el examen de Auditoría practicado a los Estados Financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., he podido constatar que el control interno aplicado en la empresa, es el adecuado; lo cual permite los aspectos siguientes:

- a) Existe total evidencia de que las órdenes que emite la gerencia, las hace por escrito, quedando de esta manera constancia de lo ordenado; con este sistema se da

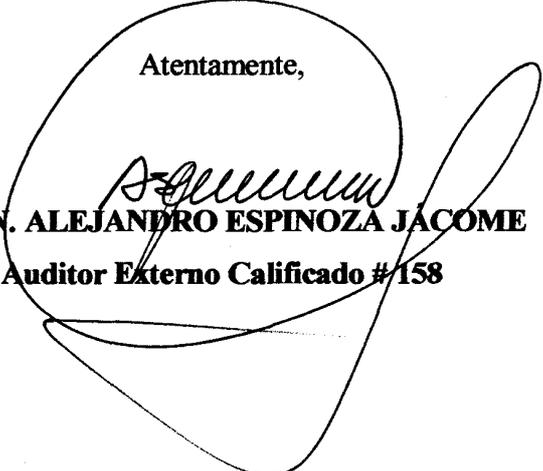
cumplimiento cabal a todas las disposiciones establecidas para cada funcionario que labora en la institución.

- b) Se utilizan formularios de ingresos y egresos para cada transacción que se efectúa los mismos que son impresos y numerados cronológicamente, llevando además las firmas de responsabilidad de los funcionarios competentes.
- c) Se mantiene un espacio para el cuidado de la documentación tanto del área financiera como el de la Societaria; debidamente ordenada y archivada.
- d) El área de contabilidad está declarada como zona restringida, no permitiéndose el ingreso de personas ajenas a la empresa.

#### **CUENTAS DE RESULTADOS**

He verificado en forma exhaustiva esta cuenta, en cuyo análisis he podido comprobar que todas las transacciones que constan en los Estados Financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., corresponden a éste periodo como lo demuestran los documentos contables revisados.

Atentamente,



**ECON. ALEJANDRO ESPINOZA JACOME**  
**Auditor Externo Calificado #158**