

ECONOMISTA ALEJANDRO ESPINOZA JACOME

Auditor externo #158

CDLA. EL CONDOR MNZ. "A" VILLA 12 TELEF. 233784 - 450654 - CASILLA 10018

Guayaquil - Ecuador

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Ciudad

He auditado el balance general adjunto de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. al 31 de diciembre de 2.002 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de cambios de la situación financiera por el año de 2.002

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 requiere 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 prueba 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 y de acuerdo a las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC 17)** promulgadas en la ley; además, se ha cumplido con los pagos de los impuestos y contribuciones a que está obligado como empresa.*

*En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.** al 31 de Diciembre del 2.002, 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 establecidas en las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC 17)**, promulgadas en la ley y por la **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DEL ECUADOR.***

Atentamente

ECON ALEJANDRO ESPINOZA JACOME
Auditor Externo Calificado # 158

Industrial Inmobiliaria TEOTON C LTDA.

Balance general al 31 de diciembre del 2.002

ACTIVOS

Corriente

<i>Caja – Banco</i>	Nota 2	72.649,58	
<i>Otras Inversiones</i>	Nota 3	74.685,94	
<i>Cuentas Por Cobrar</i>	Nota 4	1.056.738,70	
<i>Documentos Por Cobrar</i>	Nota 5	1.672,88	
<i>Inventarios</i>	Nota 6	400.699,43	
<i>Valores Anticipados</i>	Nota 7	304.917,01	
<i>Pagos Anticipados</i>	Nota 8	25.542,98	
<i>Retenciones En La Fuente</i>	Nota 9	45.556,38	
<i>Importaciones En Curso</i>		10.078,91	
Total Activo Corriente			1.992.541,81

ACTIVO FIJO

Nota 1

No Depreciable

<i>Terreno</i>		262.269,18	
----------------	--	------------	--

Depreciable

<i>Edificios</i>	4.182.065,87		
<i>Bienes, Muebles Y Equipos</i>	1.964.942,67		
<i>Vehículos</i>	67.449,89		
<i>Instalaciones En Edificios</i>	91.697,84		
<i>Anticipo Compra Edificio</i>	129.230,53		
<i>Proyecto Edificio "OMEGA-TEOTON"</i>	21.179,96		

Total

6.456.566,76

- Depreciación Acumulada

(1.895.935,30)

4.560.631,46

Total Activos Fijos

4.822.900,64

NO CORRIENTE

<i>Inversiones A Largo Plazo</i>	Nota 10	1.754.027,30	
<i>Prestamos A Relacionadas</i>	Nota 11	46.034,51	
<i>Valores Por Liquidar</i>		17.710,87	
Total No Corriente			1.817.772,68

OTROS ACTIVOS

<i>Depósitos En Garantía</i>			244,87
<i>Activos Diferidos</i>			

Total Activos Diferidos

1.143.966,51

TOTAL ACTIVOS

9.777.426,51

Industrial Inmobiliaria TEOTON C LTDA.

Balance General
al 31 de Diciembre del 2.002

PASIVOS

CORRIENTE

<i>Sobregiros Bancarios</i>		11.192,84	
<i>Cuentas por Pagar</i>	Nota 12	444.546,40	
<i>Documentos por Pagar</i>	Nota 18	151.713,26	
<i>Anticipos Clientes</i>	Nota 13	173.204,21	
<i>Otros Acumulados</i>		8.253,19	
<i>Retenciones en la Fuente</i>	Nota 14	12.434,69	
<i>Retenciones I.V.A.</i>	Nota 15	29.710,06	
<i>Intereses por Pagar</i>		62.262,70	
<i>Gastos Acumulados por Pagar</i>	Nota 16	181.560,66	
<i>Obligaciones por Pagar</i>	Nota 17	<u>1.324.262,52</u>	
Total Pasivo Corriente			2.399.140,53

NO CORRIENTE

<i>Cuentas por pagar</i>	Nota 12	2.000,00	
<i>Documentos por pagar</i>	Nota 18	553.654,17	
<i>Obligaciones por pagar</i>	Nota 17	2.260.157,10	
<i>Préstamos de accionistas</i>		2.036,15	
<i>Préstamos de partes relacionadas</i>	Nota 19	675.472,07	
<i>Acreedores por adquisición título de salud</i>		392,77	
<i>Valores por liquidar</i>	Nota 20	<u>1.533.784,76</u>	
Total Pasivo No Corriente			5.027.497,02

PATRIMONIO

<i>Capital social</i>		800,00	
<i>Reservas</i>		12.536,32	
<i>Aportaciones de socios futuras capitalizaciones</i>		260,00	
<i>Reexpresión monetaria</i>		363.277,83	
<i>Reserva revalorización del patrimonio</i>		1.604.747,27	
<i>Ganancias y pérdidas</i>		369.167,54	
<i>Años anteriores</i>		195.098,67	
<i>Presente ejercicio</i>		<u>174.068,87</u>	
Total Patrimonio			2.350.788,96

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

9.777.426,51

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S. A

Estado de Ganancia y Perdidas
Al 31 de Diciembre del 2.002

INGRESOS OPERACIONALES		<i>5.107.298,34</i>
COSTO		<i>(2.922.844,81)</i>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		<u><i>2.184.453,53</i></u>
GASTOS OPERACIONALES:		
<i>GASTOS ADMINISTRATIVOS</i>	<i>681.703,28</i>	
<i>GASTOS GENERALES</i>	<i>1.700.256,60</i>	
<i>GASTOS FINANCIEROS</i>	<i>127.108,17</i>	<i>2.509.068,35</i>
		<u></u>
PERDIDA OPERACIONAL		<i>(324.614,82)</i>
OTROS INGRESOS		<u><i>498.683,69</i></u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL 15 %		<u><i>174.068,87</i></u>

Industrial Inmobiliaria TEOTON C LTDA.

*Estado de evolución del patrimonio de los socios
Al 31 de diciembre de 2.002*

	Capital Social	Aumento de Capital	Aportes Para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reexpresión Monetaria	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Utilidades en Ejercicios Anteriores	Utilidad Presente Ejercicio	Total
Saldos Al 31 De Diciembre De 2.001	400,00	400,00	260,00	5.747,12	364.041,05	1.604.747,27	236.109,84	-0-	2.211.705,28
Capital Social	400,00	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	400,00
Aumento De Capital	-0-	(400,00)	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	(400,00)
Aportes Para Futuras Capitalizaciones	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-
Reserva Legal	-0-	-0-	-0-	6.789,20	-0-	-0-	-0-	-0-	6.789,20
Reexpresión Monetaria	-0-	-0-	-0-	-0-	(763,22)	-0-	-0-	-0-	(763,22)
Reserva Por Revalorización Del Patrimonio	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-
Utilidades En Ejercicios Anteriores	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	(41.011,17)	-0-	(41.011,17)
Utilidad Presente Ejercicio	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	174.068,17	174.068,17
	800,00	-0-	260,00	12.536,32	363.277,83	1.604.747,27	195.098,67	174.068,87	2.350.788,96

Industrial Inmobiliaria TEOTON C LTDA.

Movimiento de las cuentas de activos fijos en el año 2.002 y saldos al 31 de diciembre 2.002

	Saldos a 31 de diciembre de 2.001	Incrementos	Decrementos	Total
Terrenos	287,92	261.981,26	-0-	262.269,18
Edificios	3.987.449,50	194.616,37	-0-	4.182.065,87
Bienes, Muebles y Equipos	1.683.284,42	261.658,25	-0-	1.964.942,67
Vehículos	35.544,20	31.905,69	-0-	67.449,89
Instalaciones en edificios	91.697,84	-0-	-0-	91.697,84
Anticipo compra de edificio	129.230,53	-0-	-0-	129.230,53
Terreno albo-kenedy	261.981,26	-0-	(261.981,26)	-0-
Proyecto edificio "OMEGA-TEOTON"	5.061,63	16.118,33	-0-	21.179,96
Total	6.194.537,30	786.279,90	(261.981,26)	6.718.835,94
- Depreciación Acumulada	-0-	-0-	-0-	1.895.935,30
				4.822.900,64

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S. A

Notas Explicativas a los Estados Financieros por el Periodo
del 1 de Enero del 2.002 al 31 de Diciembre del 2.002

PRIMERA PARTE

NOTA 1

PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

A) BASE DE PRESENTACION

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 practicas contables establecidas o autorizadas por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y EL MINISTERIO DE ECONOMIA.

B) PERIODO CONTABLE

Los estados financieros corresponden al ejercicio económico comprendido entre el 1 de Enero del 2002 y el 31 de Diciembre del 2002.

C) SISTEMA CONTABLE

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

D) 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 cheque, 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 74.335,27

*Certificado de Depósito 130100922
Vence 12 de Febrero del 2.003* 53.736,60

*Certificado de Depósito 130100919
Vence 20 de febrero del 2.003* 20.598,67

INVIDEPRO (BANCO DEL PROGRESO)
Saldo al 31 de diciembre de 2.001 350,67

74.685,94

NOTA 4

CUENTAS POR COBRAR

De la revisión de esta cuenta se determino que esta integrada por diferentes rubros.

Clinica – Empleados 10.549,67

Credizeta – Pacientes 10.813,97

Honorarios Médicos 28.035,94

Proveedores de Servicios a Clientes 13.993,66

Otras Cuentas por Cobrar 197.542,30

Cheques Devueltos 65.676,13

Clientes – Pacientes 587.827,61

Préstamo A Empleados 162.146,20

1.076.585,50

Previsión (19.846,80) **1.056.738,70**

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, a fin de 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 para compras en el exterior, así como también para compras de bienes y servicios locales.

NOTA 8

PAGOS ANTICIPADOS

Son pagos anticipados por pólizas de seguros y que amparan riesgos de los bienes de la empresa y que serán liquidados oportunamente.

NOTA 9

RETENCIONES EN LA FUENTE

Son créditos tributarios por retenciones que le realizan a la empresa; las compañías por servicios médicos y otros.

NOTA 10

INVERSIONES A LARGO PLAZO

Son acciones que la empresa mantiene en empresas filiales, según detalle siguiente:

EMPRESAS	Acciones Participativas	Valor Nominal	% De Participación	Total De Inversión
ALBOKENNEDY	4.000	\$ 0.20	100.00	1.602.504,15
DATEOTON CIA. LTDA.	390	\$ 1.00	65.00	390,00
DIAGOSA S.A.	64	\$ 1.00	32.00	153,62
SOLIMED S.A.	160	\$ 2.00	40.00	4.577,53
EKOMOVIL S.A.	198	\$ 1.00	99.00	198,00
LABORATORIO HCKA S.A.	269	\$ 10.00	89.67	750,00
MEDIKEN S.A.	180	\$ 0.40	30.00	898,01
MEDIAK S.A.	564	\$ 0.40	67.00	1.728,44
MANGERTOP S.A.	5.000	\$ 0.20	100.00	126,68
REMAKEN S.A.	188	\$ 4.00	94.00	4.225,95
ELECTROQUIL S.A.	1.445	\$ 1.00	0.08	1.440,00
CIKENA S.A.	360	\$ 10.00	90.00	1.525,28
CIKA S.A.	540	\$ 10.00	90.00	122.048,87
PEKATO	-	-	30.00	11.972,77
SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTO	4.900	\$ 1.20	98.00	1.500,00
				<u>1.754.039.30</u>
PROVISIÓN PARA INVERSIONES				(12,00)
				<u>1.754.027.30</u>

NOTA 11

PRESTAMOS A PARTES RELACIONADAS

Son valores entregados a empresas filiales las cuales no tienen fechas de vencimiento ni generan intereses

NOTA 12

CUENTAS POR PAGAR

En esta cuenta constan diferentes rubros como:

<i>Proveedores</i>	249.228,97	
<i>Otras cuentas por pagar</i>	94.385,80	
<i>IESS</i>	9.272,32	
<i>Otros acreedores</i>	91.419,81	
<i>Medios de contrastes</i>	239,50	444.546,40

NOTA 13

ANTICIPO DE CLIENTE

Son valores anticipados por clientes que requieren asistencia medica

NOTA 14

RETENCIONES EN LA FUENTE

Son Impuestos por pagar al SRI que corresponden a los meses de:

<i>02 de Noviembre del 2.002</i>	<i>Pagado el 24 de Enero del 2.003</i>
<i>03 de Diciembre del 2.002</i>	<i>Pagado el 08 de Mayo del 2.003</i>

NOTA 15

RETENCIONES DE LV.A.

Son valores a pagar al SRI y que corresponden a los meses de:

<i>Noviembre 2.002</i>	<i>Pagado el 24 de Enero del 2.003</i>
<i>Diciembre 2.002</i>	<i>Pagado el 08 de Mayo del 2.003</i>
<i>Diciembre del 2.002 (saldo)</i>	<i>Pagado el 13 de Junio del 2.003</i>

NOTA 16

GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Estas cuenta esta conformada por diferentes rubros tales como:

<i>Clinicos</i>	<i>64.461,66</i>	
<i>Administración</i>	<i>61.984,55</i>	
<i>Bonificaciones Sociales</i>	<i>55.114,81</i>	
		<i>181.561,02</i>

OBLIGACIONES POR PAGAR

CORTO PLAZO

BANCO INTERNACIONAL 1.211.526,20

Operación # 130300030
Vence diciembre del 2.003 313.090,80

Operación # 100302013
Vence año 2.003 387.133,44

Operación # 130300083
Vence año 2.003 511.301,96

BANCO BOLIVARIANO 112.736,32

Operación # 16876
Vence año 2.003 1.324.262,52

LARGO PLAZO

BANCO INTERNACIONAL

Operación # 130300030
Vence año 2.004 313.090,80
Vence año 2.005 313.090,50
Vence año 2.006 130.455,40

Operación # 100302013 756.636,70

Vence año 2.004 419.394,56

Vence 2.005 161.578,86

Operación # 130300083 580.973,42

Vence año 2.004 513.301,96

Vence año 2.005 399.534,90

912.836,86

BANCO BOLIVARIANO

Operación # 16876
Vence enero 2.003 9.710,12

2.260.157,10

NOTA 18

DOCUMENTOS POR PAGAR

CORTO PLAZO

6.366,21

COMPANÍA DE SEGURO RÍO GUAYAS

Póliza # 351239

Vence abril 2.002

5.971,20

A.C.E. SEGUROS

Póliza # 25180

Vence el 03 de Enero del 2.003

395,01

Son valores por préstamos con garantía de Certificados de Depósitos Reprogramados y por compras de Bienes y Servicios a Proveedores

145.347,05

151.713,26

LARGO PLAZO

Son créditos de proveedores y otros con vencimiento, años 2.004 y 2.005

553.654,17

NOTA 19

PRESTAMOS DE PARTES RELACIONADAS.

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

NOTA 20

VALORES POR LIQUIDAR

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

NOTA 21

CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2.002 conformado de la manera siguiente

Accionista	Numero de acciones	%	Valor de cada acción	Total \$
Dr. Teófilo Lama Pico	14.370	71.85	\$ 0,04	\$ 574,80
DEGO S.A.	5.600	28.00	\$ 0,04	\$ 224,00
Dr. Edgar Lama Valverde	10	0.05	\$ 0,04	\$ 0.40
Dr. Marlon Lama Valverde	10	0.05	\$ 0,04	\$ 0.40
Dr. Roberto Lama Valverde	10	0.05	\$ 0,04	\$ 0.40
	20.000	100.00	\$ 0,04	\$ 800.00

EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de diciembre del 2.002 y la fecha de preparación de estos estados financieros 16 de junio del 2.003 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 auditoria a los estados financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. se llevó a cabo de acuerdo a las disposiciones de la vigente ley de compañía en su artículo 58 y publicado en su registro oficial # 194 de diciembre de 1.986

BASE LEGAL

mediante escritura publica inscrita en el registro mercantil el 8 e septiembre de 1.976 INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. se constituye con autonomía económica y administrativa, bajo la vigilancia de la superintendencia de compañías, cuyas atribuciones, organización y funciones se determinan en los artículos vigentes en los estatutos de la ciudad

OBJETIVOS DE LA AUDITORIA EXTERNA

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

ALCANCE DE LA AUDITORIA

La auditoria abarcó el periodo de 01 de enero del 2.002 al 31 de diciembre del 2.002 habiendo iniciado mi trabajo el 23 de abril del 2.003 y concluido el 16 de junio del 2.003

PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. están preparados de acuerdo a las NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD

OBJETIVOS DE LA ENTIDAD

- A) *El de ofrecer servicios médicos a la colectividad*
- B) *El disponer de personal medico debidamente especializado*
- C) *El mantener una infraestructura acorde con las necesidades*
- D) *El alcanzar dividendos que justifiquen la inversión*

FINANCIAMIENTO

A fin d cumplir con estas metas de objetivos impuestos, INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. cuenta con la aportación de sus accionistas, así como también mediante el autofinanciamiento que este a su alcance

PRINCIPALES FUNCIONARIOS

<i>Presidente</i>	<i>Dr. Teófilo Lama Pico</i>
<i>Gerente</i>	<i>Ing. Civil Otton Wong Carrera</i>
<i>Contador</i>	<i>Ing. Com. Walter Pinto</i>

SISTEMA DE CONTROL INTERNO

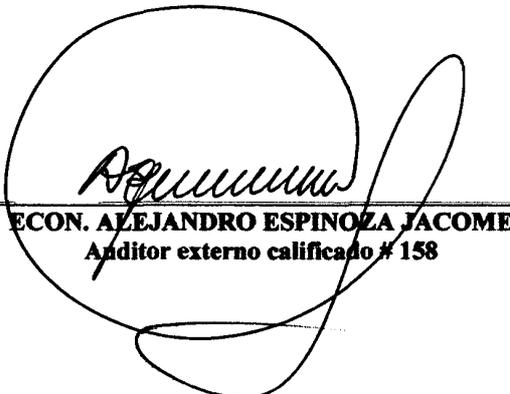
Durante el examen de auditoria practicado a los estados financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. he podido constatar que el control interno aplicado en la empresa es el adecuado; lo cual permite los aspectos siguientes:

- A) Existe total evidencia de que las ordenes que emite a 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 utiliza formulario de ingreso y egreso para cada transacción que se efectúa, los mismos que son impresos y numerados cronológicamente llevando además la firma de responsabilidad de los funcionarios competentes*

CUENTAS DE RESULTADOS

He verificado en forma exhaustiva esta cuenta, en cuyo análisis he podido comprobar que toda las transacciones que constan en los estados financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. corresponden a este periodo como demuestran los documentos contables revisados

Atentamente



ECON. ALEJANDRO ESPINOZA JACOME
Auditor externo calificado # 158