

ECONOMISTA ALEJANDRO ESPINOZA JACOME

Auditor externo #158

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

RUC: 09000701186001

Guayaquil - Ecuador

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

Guayaquil, Junio 29 de 2005

Señores

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**

Ciudad

*He auditado el balance general adjunto de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.** al 31 de diciembre de 2.004 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de cambios de la situación financiera por el año de 2.004*

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 2.004, 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 por la **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DEL ECUADOR.***



Atentamente

ECON ALEJANDRO ESPINOZA JACOME
Auditor Externo Calificado # 158

Industrial Inmobiliaria TEOTON S.A.

Balance general
al 31 de diciembre del 2.004

ACTIVOS

Corriente

Caja – Banco	Nota 2	145.522,21
Otras Inversiones	Nota 3	6.769,55
Cuentas Por Cobrar	Nota 4	1.746.562,97
Documentos Por Cobrar	Nota 5	1.637,18
Inventarios	Nota 6	748.556,60
Valores Anticipados	Nota 7	73.537,05
Pagos Anticipados	Nota 8	23.361,50
Retenciones En La Fuente	Nota 9	69.755,15

Total Activo Corriente

2.815.702,21

ACTIVO FIJO

Nota 1

No Depreciable

Terreno	828.360,00
---------	------------

DEPRECIABLES

Edificios	3.320.868,62
Bienes, Muebles Y Equipos	4.135.770,51
Vehículos	179.280,66
Instalaciones En Edificios	91.697,84
Anticipo Compra Edificio	129.230,53
Proyecto Edificio "OMEGA-TEOTO.	1.387.479,77
Total	9.244.327,93
(-) Depreciaciones Acumuladas	-1.946.471,46
Total Activos Fijos	7.297.856,47

8.126.216,47

NO CORRIENTE

Inversiones A Largo Plazo	Nota 10	2.008.713,31
Prestamos A Relacionadas	Nota 11	46.234,12
Valores a Liquidar	Nota 12	416,10
Accionistas	Nota 13	1.134.721,74

Total No Corriente

3.190.085,27

OTROS ACTIVOS

Depósitos En Garantía	1.001.969,87
Otros Activos	95.000,63
Total de Otros Activos	1.096.970,50

DIFERIDOS

Gastos de Organización	867,99
Otros Gastos Anticipados	104.915,04

Total de Diferidos

105.783,03

TOTAL DE ACTIVOS

15.334.757,48



Industrial Inmobiliaria TEOTON S.A..

Balance General

al 31 de Diciembre del 2.004

PASIVOS

CORRIENTE

<i>Sobregiros Bancarios</i>	<i>Nota 14</i>	21.651,52	
<i>Cuentas por Pagar</i>	<i>Nota 15</i>	512.344,28	
<i>Documentos por Pagar</i>	<i>Nota 16</i>	114.858,79	
<i>Anticipos Clientes</i>	<i>Nota 17</i>	266.699,18	
<i>Otros Acumulados</i>	<i>Nota 18</i>	14.966,60	
<i>Retenciones en la Fuente</i>	<i>Nota 19</i>	35.704,26	
<i>Retenciones I.V.A.</i>	<i>Nota 20</i>	44.973,32	
<i>Intereses por Pagar</i>	<i>Nota 21</i>	52.781,56	
<i>Gastos Acumulados por Pagar</i>	<i>Nota 22</i>	170.405,64	
<i>Obligaciones por Pagar</i>	<i>Nota 23</i>	<u>2.458.466,64</u>	
Total Pasivo Corriente			3.692.851,79

NO CORRIENTE

<i>Documentos por pagar</i>	<i>Nota 24</i>	1.003.035,64	
<i>Obligaciones por pagar</i>	<i>Nota 25</i>	2.292.192,53	
<i>Préstamos de accionistas</i>	<i>Nota 26</i>	2.036,15	
<i>Préstamos de partes relacionadas</i>	<i>Nota 27</i>	299.615,55	
<i>Acreedores por adquisición titulo de salud</i>		392,77	
<i>Valores por liquidar</i>	<i>Nota 28</i>	<u>1.497.681,26</u>	
Total Pasivo No Corriente			5.094.953,90

PATRIMONIO

<i>Capital social</i>	<i>Nota 29</i>	800,00	
<i>Reservas</i>		42.683,44	
<i>Aportaciones de socios futuras capitalizaciones</i>		260,00	
<i>Reserva Facultativa</i>		149,62	
<i>Reexpresión monetaria</i>		363.277,83	
<i>Reserva revalorización del patrimonio</i>		5.423.174,99	
<i>Ganancias y perdidas :</i>			
<i>Años anteriores</i>		481.169,52	
<i>Presente ejercicio</i>		<u>235.436,39</u>	
Total Patrimonio			<u>6.546.951,79</u>

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

15.334.757,48

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S. A

Estado de Ganancia y Perdidas

Al 31 de Diciembre del 2.004

INGRESOS OPERACIONALES	7.057.738,18
OTROS INGRESOS	62.880,15
TOTAL INGRESO	<u>7.120.618,33</u>
COSTO	<u>-3.861.518,19</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	3.259.100,14
GASTOS OPERACIONALES:	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	740.471,14
GASTOS GENERALES	2.003.587,45
GASTOS FINANCIEROS	147.469,92
	<u>-2.891.528,51</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	367.571,63
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	<u>55.135,74</u>
	312.435,89
CONCILIACION TRIBUTARIA:	
(-) 100% DIVIDENDOS PERCIBIDOS Y EXENTOS	<u>-29.465,60</u>
	282.970,29
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>20.607,89</u>
	303.578,18
PARTICIPACION TRABAJADORES	<u>4.419,84</u>
UTILIDAD GRAVABLE	307.998,02
25% DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>-76.999,50</u>
UTILIDAD ANTE PARTICIPACION TRABAJADORES	367.571,63
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	<u>-55.135,74</u>
	312.435,89
25% IMPUESTO A LA RENTA	<u>-76.999,50</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u><u>235.436,39</u></u>

Industrial Inmobiliaria TEOTON S.A.

**Movimiento de las cuentas de activos fijos
en el año 2.004 y saldos al 31 de diciembre 2.004**

	<i>Saldo al 31 de Dic. del 2003</i>	<i>Revalorización</i>	<i>Incremento</i>	<i>Decrementos</i>	<i>Total</i>
<i>Terrenos</i>	262.269,18	828.072,08	0	-261.981,26	828.360,00
<i>Edificios</i>	4.232.993,17	2.990.355,64	0	-3.902.480,19	3.320.868,62
<i>Bienes, Muebles y Equipos</i>	2.117.050,18	0	2.402.243,46	-383.523,13	4.135.770,51
<i>Vehículos</i>	97.284,90	0	81.995,76	0	179.280,66
<i>Instalaciones en edificios</i>	91.697,84	0	0	0	91.697,84
<i>Anticipo compra de edificio</i>	129.230,53	0	0	0	129.230,53
<i>Proyecto edifico "OMEGA-TEOTON"</i>	243.424,80	0,00	1.144.054,97	0	1.387.479,77
<i>Total</i>	7.173.950,60	3.818.427,72	3.628.294,19	-4.547.984,58	10.072.687,93
<i>(-) Depreciación acumulada</i>					-1.946.471,46
					8.126.216,47

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTONS.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO
DEL 1 DE ENERO DEL 2.004 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.004**

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 2004 y el 31 de Diciembre del 2004.

C) SISTEMA CONTABLE

El sistema contable aplicado es el de la 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 objeto 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 **\$ 6.769.55**

Banco Internacional vence Enero 5 del 2005 \$6.535.39

INVIDEPRO vence Enero 8 del 2005 \$ 234,16

NOTA 10

LARGO PLAZO **\$2.008.713,31**

TOTAL **2.015.482.86**

Son acciones que la empresa mantiene en empresas filiales.

NOTA 4

CUENTAS POR COBRAR

De la revisión de estas cuentas se determino que esta integrada por diferentes rubros:

Cheques Devueltos	\$ 75.125.42	
Préstamo Empleados	\$ 196.728.17	
Clientes Pacientes	\$1.145.857.88	
Honorarios Médicos	\$ 27.833.14	
Clínica Empleados	\$ 28.293.35	
Otras cuentas por Cobrar	\$ 292.641.11	
Proveedores Servicio Clientes	\$ 8.944.12	
Credizeta	<u>\$ 10.747.76</u>	
	\$1.786.170.95	
- Provisión	<u>\$ 39.607.98</u>	
TOTAL		\$ 1.746.562.97

NOTA 5

DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

Son valores no cobrados a pacientes atendidos en este hospital.

NOTA 6

INVENTARIO

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 mismos que están valorados al costo de mercado.

NOTA 7

VALORES ANTICIPADOS

Esta cuenta esta 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

Corresponde a pagos anticipados por pólizas de seguros 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 con servicios médicos y otros.

NOTA 11

PRESTAMO DE RELACIONADAS

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

NOTA 12

VALORES A LIQUIDAR

Son valores no liquidados en el año en el presente ejercicio y que serán liquidados oportunamente.

NOTA 13

ACCIONISTAS

Son valores entregados a los socios los mismos que no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

NOTA 14

SOBREGIRO BANCARIO

De la revisión efectuada a esta cuenta se determino que el sobregiro es contable; ya que no se efectuaron entrega de cheques a los beneficiarios oportunamente sin embargo se consideraron en el libro de banco el egreso de los cheques.

NOTA 15

CUENTAS POR PAGAR

CORTO PLAZO

\$ 512.344.28

Esta cuenta esta conformada por diferentes rubros:

<i>Proveedores</i>	<i>\$ 181.974.19</i>
<i>IESS</i>	<i>\$ 6.525.24</i>
<i>Otros acreedores</i>	<i>\$ 86.193.63</i>
<i>Contrato por Pagar</i>	<i>\$ 500,00</i>
<i>Otras Cuentas por Pagar</i>	<i>\$ 105.015.98</i>
<i>15% Participación Trabajadores</i>	<i>\$ 55.135.74</i>
<i>Impuesto a la Renta por Pagar</i>	<i>\$ 76.999.50</i>

NOTA 16

DOCUMENTOS POR PAGAR

Seguros **\$ 8.697.08**

Prestamos con garantía de certificado de deposito reprogramado a terceros

\$106.161.71

TOTAL

\$114.858.79

NOTA 17

ANTICIPO DE CLIENTES

Son valores anticipados por clientes que requieren de asistencia medica.

NOTA 18

OTROS ACUMULADOS

Son valores retenidos a personal de empleados por incumplimiento de horario de entrada a la empresa.

NOTA 19

RETENCIÓN EN LA FUENTE

Son impuestos por pagar al SRI que corresponden a Octubre, Noviembre y Diciembre del 2004 los mismos que fueron cancelados en su totalidad en el año 2005.

NOTA 20

RETENCIÓN IVA

Son valores por pagar al SRI que corresponden a los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre los cuales fueron cancelados en su totalidad en el año 2005.

NOTA 21

INTERESES POR PAGAR

Son valores que la empresa tiene que pagar por créditos obtenidos por diferentes conceptos.

NOTA 22

GASTO ACUMULADO POR PAGAR

Clinicos	\$ 50.131.85	
Administrativos	\$ 68.500.45	
Beneficio Sociales Clinicos	\$ 51.773.34	
		\$170.405.64

NOTA 23

OBLIGACIONES POR PAGAR

Banco Internacional		\$ 2.389.466.64
Operación 130300030 venc. Dic 05	\$ 305.943.60	
Operación 130300083 venc. Agost 05	\$ 395.629.24	
Operación 5830010 venc. Dic 05	\$ 401.539.08	
Operación 130300190 Venc. Dic 05	\$ 145.842.00	
Operación 130300182 venc. Dic 05	\$ 46.593.72	
Operación 130300200 venc. Dic 05	\$ 37.881.00	
Operación 130300156 venc. DicMayo 05	\$ 524.300.00	
Operación 1300300185 venc. Agost 05	\$ 531.738.00	
American Express Bank Inter		\$ 69.000.00
		\$2.458.466.64

NOTA 24

DOCUMENTOS POR PAGAR

LARGO PLAZO

Son créditos por préstamos y otros; vencimientos en el año 2006

NOTA 25

OBLIGACIONES POR PAGAR

LARGO PLAZO

American Express Bank Inte \$1.000.000,00

Vencimiento año 2005

Banco Internacional \$1.292.192.53

Vencimiento año 2006 y 2007

\$2.292.192.53

NOTA 26

PRESTAMO DE ACCIONISTA

Son valores entregados por los accionistas los mismos que no tienen fecha de pago ni generan intereses.

NOTA 27

PRESTAMOS DE PARTES RELACIONADAS

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

NOTA 28

VALORES POR LIQUIDAR

Son valores por pagar por compromisos adquiridos por la empresa; los mismos que se liquidaran oportunamente.

NOTA 29
CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2004 esta conformado de la siguiente manera:

<i>ACCIONISTA</i>	<i>Numero de acciones</i>	<i>%</i>	<i>ValorC/acción</i>	<i>Total</i>
<i>Dr. Teófilo Lama Pico</i>	<i>14.370</i>	<i>71.85</i>	<i>0,04</i>	<i>\$ 574,80</i>
<i>DEGO S.A.</i>	<i>5.600</i>	<i>28,00</i>	<i>0,04</i>	<i>\$ 224,00</i>
<i>Dr. Edgar Lama Valverde</i>	<i>10</i>	<i>0,05</i>	<i>0,04</i>	<i>\$ 0,40</i>
<i>Dr. Marlon Lama Valverde</i>	<i>10</i>	<i>0,05</i>	<i>0,04</i>	<i>\$ 0,40</i>
<i>Dr. Roberto Lama Valverde</i>	<i>10</i>	<i>0,05</i>	<i>0,04</i>	<i>\$ 0,40</i>
	<i>20.000</i>	<i>100,00</i>	<i>\$0.04</i>	<i>\$ 800,00</i>

NOTA 30

EVENTO SUBSIGUIENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2004 en la fecha de preparación de estos estados financieros al 28 de Abril del 2005 no se produjeron eventos que 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 # 594 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 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 en 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 grado de incumplimiento de las políticas, presupuestos, disposiciones legales, decretos, reglamentos, y demás leyes aplicables para el efecto*

ALCANCE DE LA AUDITORIA EXTERNA

La auditoria externa abarcó el periodo de 01 de enero del 2.004 al 31 de diciembre del 2.004 habiendo iniciado mi trabajo el 28 de abril del 2.005 y concluido el 29 de junio del 2.005

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 de disponer de personal médico debidamente especializado*
- C) El de mantener una infraestructura acorde con las necesidades*
- D) El de alcanzar dividendos que justifiquen la inversión*

PRINCIPALES FUNCIONARIOS

Presidente

Dr. Teófilo Lama Pico

Gerente

Ing. Civil Otton Wong Carrera

Contador

Ing. Com. Walter Pinto

SISTEMA DE CONTROL INTERNO

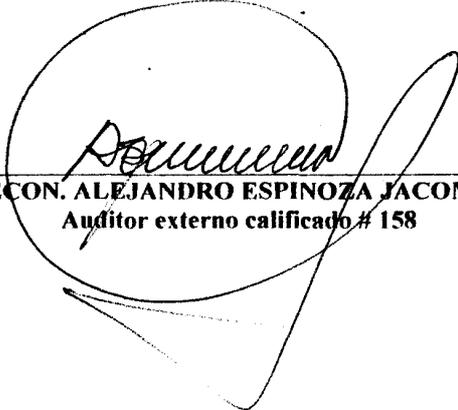
Durante el examen de auditoria externa practicado a los estados financieros de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. he podido constatar que el control interno aplicado en la empresa es el adecuado; lo cual permite los aspectos siguientes:

- 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

