

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre de 2011 y 2010

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresadas en USDólares)

A. INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.:

Se inscribió en el Registro Mercantil el 19 de junio de 1973, teniendo como objeto social dedicarse principalmente a la industria de la construcción de predios urbanos, así como la adquisición de bienes raíces, lotizarlos o urbanizarlos y proceder a la enajenación de los mismos, a su arrendamiento o destinarlos a cualquier negocio u operación lucrativa; podrá dedicarse a la administración de inmuebles, así como construir y/o promover la construcción de edificios destinados a propiedad horizontal o promover la constitución de propiedad horizontal sobre edificios ya construidos o en proceso de construcción, así como comprar, vender, hipotecar o arrendar locales o departamentos de propiedad horizontal o comprar o vender cuotas de condominio de terrenos para la construcción y constitución de edificios de propiedad horizontal; también podrá adquirir derechos reales o personales y contraer obligaciones de dar, hacer y no hacer, importar materiales para la industria de la construcción; y, en fin, podrá realizar todo acto o contrato civil o mercantil relacionado con el objeto social o que fuere menester para su cabal cumplimiento.

Mediante escritura pública de fusión por absorción de la Compañía HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON S.A HOKESA. por INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. celebrada el 26 de enero del 2010 inscrita en el Registro Mercantil el 14 de abril del 2010.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares y, a partir del ejercicio económico 2011, de acuerdo con las **Normas Internacionales de Información Financiera**, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

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

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2011, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2011, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2010. Estos ajustes se comentan en la Nota T.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS: (Continuación)

Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2010 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2011, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2010.

En la Nota T se describe los principales ajustes registrados el 1 de enero del 2011 y que, sirven para reeditar los estados financieros previamente publicados, con corte al 31 de diciembre del 2010.

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones u otras y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar – comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

Inventarios: El costo original relacionado con los inventarios que se compran y venden como productos terminados, se registran utilizando el método de costo promedio.

Al final del período se evalúan los saldos de inventarios individuales más importantes para determinar su valor neto realizable. Si el valor neto realizable es menor que el saldo registrado, se ajusta la diferencia contra resultados, según lo establece el párrafo 34 de NIC 2.

Las importaciones en tránsito se registran al costo de la factura más los cargos relacionados en el proceso de importación.

El costo de los productos que expiran por caducidad o se dañan, se registran en los resultados del período.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS: (Continuación)

Las propiedades, maquinarias y equipos: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Para la adaptación a NIIF, se avaluaron los bienes a través de peritos calificados, según lo permite el párrafo 31 de NIIF 16. El efecto del avalúo, que fue un incremento en el valor neto, se registró en la cuenta patrimonial, según el párrafo 39 de NIIF 16.

Los cálculos para la depreciación se determinan sobre la base de los años de vida útil establecidos por los peritos evaluadores, según párrafo 50 de NIIF 16.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

<u>ACTIVO</u>	<u>AÑOS</u>
Equipos médicos	5
Equipos eléctricos	5
Equipos de circuito cerrado y control de accesos	10
Vehículos	5

Inversiones en acciones: Se registran a su valor de adquisición. Los incrementos y disminuciones por valuación son registrados en cuenta de resultados. El párrafo 5.7.5 de NIIF 9 permite presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio, que no sea mantenida para negociar.

Provisión por jubilación y desahucio: Es un pasivo contable que no tiene una provisión financiera real, lo que no está prohibido en la legislación ecuatoriana. El valor al final del período lo determinan peritos actuariales especializados, según lo permite el párrafo 57 de NIC 19. El ajuste a la provisión se registra contra resultados del período, según el párrafo 61 de NIC 19.

Ingresos ordinarios: Se originan de los servicios médicos que da la Empresa. Se reconocen en resultados cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Deterioro del valor: La Compañía contrata peritos evaluadores para valorar sus principales activos fijos, por lo que el efecto de cualquier deterioro se refleja en el resultado final de la valuación. Considerando los lineamientos de NIC 36, la administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:** (Continuación)

Las inversiones corrientes: Están registradas al costo de adquisición y los intereses ganados se reconocen como ingresos a su vencimiento.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. CAJA – BANCOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Caja	180,367.16	263,022.91
Banco	1,315,571.84	68,783.60
	<u>1,495,939.00</u>	<u>331,806.51</u>

D. INVERSIONES:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Servicio de Rentas Internas	0.48	214.29
Banco Pichincha Miami	(1) 3,848,587.30	1,812,740.33
Standard Chartered Bank International Ltd.	(2) 1,500,000.00	
Banco Internacional S.A.	355,764.30	
	<u>5,704,352.08</u>	<u>1,812,954.62</u>

(1) Corresponde a certificados de depósitos con una tasa efectiva del 3.5% y con fecha de vencimiento al 23 de abril del 2012.

(2) Corresponde a dos certificados de depósitos con vencimiento en abril de 2012 a una tasa de interés de 0.47%.

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Préstamos a empleados	83,013.27	50,463.16
Pacientes	(1) 3,252,200.43	5,562,704.50
Partes relacionadas	424,701.56	1,541,603.39
Proveedores de servicios al cliente		5,884.42
Préstamos a partes relacionadas	39,706.74	8,493.14
Cheques devueltos	57,760.54	67,073.95
Otras cuentas por cobrar	(2) 649,780.28	457,402.09
Honorarios médicos		802.77
Empleados HCK	12,218.17	19,203.46
Fiscales	(3) 1,156,220.40	918,494.45
	<u>5,675,601.39</u>	<u>8,632,125.34</u>
Provisión de cuentas incobrables	(166,069.08)	(3,644.94)
	<u>5,509,532.31</u>	<u>8,628,480.40</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:** (Continuación)

- (1) Incluye principalmente US\$1,070,000 por provisión de ventas y US\$968,913.73 (En el 2010 US\$4,315,062.36) por cobrar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por servicios prestados a sus afiliados.
- (2) Incluye principalmente US\$141,956.98 y US\$120,136.10 a Cikena S.A e Instituto de Gastroenterología Kennedy S.A., respectivamente.
- (3) Corresponde a US\$693,076.00 (En el 2010 US\$783,017.82) por retenciones en la fuente y US\$463,144.40 de crédito tributario años anteriores.

F. INVENTARIOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Bodega Principal	427,925.06	370,611.48
Bodega de Cirugía	262,422.71	225,783.16
Medicina General	8,380.13	22,165.11
Terapia Intensiva	41,751.31	45,770.88
Bodega de Emergencia	22,232.70	22,272.99
Bodega de Esterilización	16,235.16	14,003.95
Bodega de Rayos X	11,143.65	9,896.24
Cardiatesa		125,159.78
Otras Bodegas	125,496.64	92,199.11
	<u>915,587.36</u>	<u>927,862.70</u>

G. GASTOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Gastos de organización	(1)	196,027.70	541,751.36
Costo software G.H.K.		0.87	400,838.87
Dateoton Cía. Ltda.	(2)		359,999.98
Cineangiometro	(3)	180,396.57	180,251.57
Honorarios médicos	(4)	52,431.34	37,435.41
Otros valores anticipos	(5)	291,125.74	349,196.92
		<u>719,982.22</u>	<u>1,869,474.11</u>

- (1) Corresponde a egresos para adquisición de equipos.
- (2) Corresponde a anticipos entregados a Farmacia, por compra de medicamentos y cuyo saldo se liquidó.
- (3) Corresponde a valores que Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. cancela por cuenta de Cardiatesa.
- (4) Corresponde a anticipos entregados por servicios médicos.
- (5) Incluye principalmente US\$100,000 por anticipo para la compra de un consultorio al Sr. José Varas Torres.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**H. ACTIVO FIJO:**

El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

<u>TIPO DE BIEN</u>	<u>SALDO AL 31-12-10</u>	<u>REVALOR.</u>	<u>SALDO AL 01-01-11</u>	<u>RECLASIF.</u>	<u>INCREMENTOS ADQUISICIONES Y MEJORAS</u>	<u>SALDO AL 31-12-2011</u>
Terrenos	828,360.00	579,068.46	1,407,428.46	822,165.00		2,229,593.46
Edificios	6,584,450.69	365,697.05	6,950,147.74	(1,438,490.00) (1)		5,511,657.74
Bienes, muebles y equipos	10,413,246.51	378,207.78	10,791,454.29		267,042.55	11,058,496.84
Vehículos	272,451.61		272,451.61		29,761.25	302,212.86
Instalaciones	422,146.08		422,146.08			422,146.08
Dpts. Edificio Rapsodia	129,230.53		129,230.53			129,230.53
Anticipo compra edificio	<u>157,298.98</u>		<u>157,298.98</u>			<u>157,298.98</u>
Depreciación acumulada	18,807,184.40	1,322,973.29	20,130,157.69	(616,325.00)	296,803.80	19,810,636.49
	<u>(6,923,914.56)</u>	<u>(2,857,825.35)</u>	<u>(9,781,739.91)</u>	<u>(83,141.49)</u>	<u>(1,135,176.36)</u>	<u>11,000,057.76</u>
	<u>11,883,269.84</u>	<u>(1,534,852.06)</u>	<u>10,348,417.78</u>	<u>(699,466.49)</u>	<u>(838,372.56)</u>	<u>8,810,578.73</u>

(1) Corresponde al edificio de Samborondón, cuyo terreno se consideraba como parte del edificio; la diferencia de US\$616,325 se reclasificó en otros activos.

I. OTROS ACTIVOS:

Esta cuenta se compone como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Depósitos en garantía		4,666.16	4,666.16
Inversiones a largo plazo	(1)	3,799,935.69	3,392,280.37
Otros activos no corrientes	(2)	611,946.17	78,762.66
		<u>4,416,548.02</u>	<u>3,475,709.19</u>

(1) Incluye principalmente inversiones mantenidas en compañías relacionadas y varias compañías por US\$529,244.80, además de los derechos fiduciarios con Fideicomiso Alborada, Fideicomiso Complejo Medico HCKS y Fideicomiso Mercantil HCKS por US\$1,462,116.29. A continuación se detalla las inversiones en compañías relacionadas:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**I. OTROS ACTIVOS:** (Continuación)

Compañía	No. de Acciones	Capital Suscrito	Participación	Valor Nominal
Albokennedy S.A.	3,999	800	99.98%	799.80
Asisken	127	211,000.00	60.19%	127,000.00
Cika S.A.	360	6,000.00	90.00%	5,400.00
Cikena S.A.	540	4,000.00	90.00%	3,600.00
Cardiatesa	9,990	10,000.00	99.90%	9,990.00
Dateoton Cía. Ltda.	390	600.00	65.00%	390.00
Diagosa S.A.	32	800.00	32.00%	256.00
Innaifest	20,000	800.00	23.97%	191.76
Ekomovil S.A.	998	2,000.00	99.80%	1,996.00
Laboratorio Hcka	180	3,000.00	60.00%	1,800.00
Idytes S.A.	22,630	22,630.00	20.00%	4,526.00
Inst. De Gastroenterología Kennedy S.A.	120	4,000.00	30.00%	1,200.00
Lab.Clin.Hosp.Clin.Kennedy.Samb.Hcks.S.A	320	800.00	40.00%	320.00
Mediken S.A.	74,400	248,000.00	30.00%	119,400.00
Mediak S.A.	2,016	1,080.00	74.67%	806.40
Managertop S.A.	19,000	800.00	95.00%	760.00
Remaken S.A.	188	800.00	94.00%	752.00
Sermedosa S.A.	998	1,000.00	99.80%	998.00
Urolaser Kennedy S.A.	204	20,000.00	51.00%	10,200.00
Capitalización [Electroquil]				887.94
				<u>291,273.90</u>
Inversiones a largo plazo				
Blum Rojas Xavier Dr. Innaifest				200.00
Bankers Club				14,000.00
Campo Club.				2,000.00
Cikena S.A.				30,000.00
Eko Móvil S.A.				60,000.00
Idytes S.A.				5,324.00
Lab.Clin.Hosp.Clin.Kennedy.Samb.Hcks.S.A				45,708.90
Mediak S.A.				11,400.00
Urolaser Kennedy S.A.				69,350.00
				<u>237,982.90</u>
(-) Provisión para Inversiones				(12.00)
				<u><u>529,244.80</u></u>

(2) Incluye US\$61,839.00 y US\$16,923.66 de cuentas por cobrar a largo plazo de Cikena S.A y Cika S.A. respectivamente.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Fiscales	(1)	884,737.61	505,618.49
Proveedores	(2)	3,682,278.25	4,027,848.69
Otros acreedores		126,803.15	277,728.20
Otras cuentas por pagar	(3)	595,586.40	538,605.90
Documentos por pagar	(4)	2,626,222.61	1,526,786.40
Empelados		60,030.04	41,519.59
		<u>7,975,658.05</u>	<u>6,918,107.27</u>

- (1) Incluye principalmente US\$745,480.20 y US\$83,905.80 de impuesto a la renta y retenciones en la fuente, respectivamente.
- (2) Corresponde principalmente a proveedores por servicios médicos en atención a paciente, incluyendo US\$228,145.75 (US\$683,463.85 en el 2010) con Dateoton Cía. Ltda., US\$218,909.46 (US\$218,909.46 en el 2010) Dra. María Lorena Manzo Grizoli, US\$173,999.32 Remaken S.A., US\$180,111.91 Predial Edclasa S.A.
- (3) Incluye un Fideicomiso con Alborada valorado en US\$405,140.48 (US\$414,419.51 en el 2010).
- (4) Corresponde a pagarés que se renuevan cada año.

K. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Corresponde principalmente beneficios sociales por pagar a los empleados.

L. OBLIGACIONES BANCARIAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Banco Pichincha C.A.			800,000.00
Banco Internacional S.A.		2,173,154.66	500,000.00
Banco Pichincha Miami		1,800,000.00	1,800,000.00
		<u>(1) 3,973,154.66</u>	<u>3,100,000.00</u>

- (1) A continuación el detalle:

<u>Institución</u>	<u>No. Operación</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Saldo al 31-12-2011</u>
Banco Internacional	292036	12/26/2011	4/24/2012	8.74%	300,000.00
Banco Internacional	268647	6/30/2011	6/24/2012	8.74%	473,154.66
Banco Internacional	273493	8/31/2011	8/25/2012	8.68%	600,000.00
Banco Internacional	287463	12/8/2011	12/2/2012	8.16%	800,000.00
Banco Pichincha Miami	10253	8/15/2011	8/14/2012	5.50%	1,800,000.00
					<u>3,973,154.66</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**M. OTROS PASIVOS CORRIENTES:**

Durante el 2011 corresponde a valores pendiente de pago a los socios por concepto de dividendos y otros valores por atrasos y multas.

N. PASIVO A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	3,020,111.89	3,835,514.73
Provisiones laborales	(2)	1,078,456.93	580,746.83
Préstamos de partes relacionadas	(3)	317,639.61	586,172.64
Documentos por pagar	(4)	248,771.00	520,914.00
Otros pasivos de largo plazo	(5)	2,570,658.02	2,291,512.71
		<u>7,235,637.45</u>	<u>7,814,860.91</u>

(1) Incluye principalmente al préstamo que se mantiene con Standard Chartered Bank US\$1,500,000.00, y una obligación con el Banco Internacional S.A. por US\$920,659.44.

(2) Corresponde a las provisiones por jubilación patronal y desahucio por US\$1,004,675.64 y US\$73,781.29 respectivamente (Para el 2010 US\$468,340.40 y US\$112,406.43 de jubilación patronal y desahucio, respectivamente)

(3) Incluye principalmente US\$264,968.48 con Cika S.A por concepto de préstamos con sus compañías relacionadas.

(4) Corresponde a documentos pendientes de pago por US\$248,771.00 con Philips Medical System Export por la adquisición de equipos médicos.

(5) Al 31 de diciembre, corresponde a acreedores por títulos de salud de Medirent y HCK, y otras cuentas por pagar a Compañías Relacionadas.

Acreed. por Títulos de Salud HCK

Títulos de Salud HCK	392.77
Acreeedores por Garantía (MEDIRENT)	1,516,652.46
	<u>1,517,045.23</u>

Compañías relacionadas

Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	63,079.18
Albokennedy S.A.	286,357.77
Mediak S.A.	140,458.38
Remaken S.A.	563,717.46
	<u>1,053,612.79</u>
	<u>2,570,658.02</u>

O. PASIVO DIFERIDO:

Constituyen principalmente US\$379,067.18 (US\$371,958.80) por anticipos de pacientes ingresados en la clínica.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

P. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 300,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.00 cada una.

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.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos y gastos de ejercicios anteriores.

Reserva de capital: Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el 31 de marzo del 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria.

Reserva por revalorización: En esta cuenta se registran los ajustes por avalúo aplicados a los terrenos, edificios, maquinarias, vehículos y equipos, como uno de los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (Ver Nota T) y otros ajustes que se derivan de la revalorización.

Ajustes NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición.

Aporte para futuras capitalizaciones: Representa aportes en efectivo con el propósito de incrementar el capital social de la Compañía.

Resultados acumulados: Las utilidades están a disposición de los accionistas.

Q. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**Q. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Utilidad del ejercicio	2,813,145.27	1,469,416.04
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	372,041.26	220,412.41
Dividendos y otros ingresos exentos	880,626.65	382,191.32
Más: Gastos no deducibles	1,123,332.70	736,096.76
Gastos incurridos en generación ingresos exentos	363,092.87	
Participación de los trabajadores sobre ingresos exentos	82,163.47	57,328.70
(-) 25% de amortización por pérdidas	22,897.16	235,864.64
Base imponible para impuesto a la renta	<u>3,106,169.23</u>	<u>1,424,373.13</u>
Impuesto a la renta	<u>745,480.62</u>	<u>335,093.28</u>

R. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

	Año 2011		Año 2010	
	Compras	Ventas	Compras	Ventas
Asiken S.A.	3,737.76			
Alboteoton S.A.	469,483.38	68,083.09	33,810.25	119,751.98
Cika S.A.	124,376.40	2,726.61	610.47	114.63
Cikena S.A.	53,332.97	179,554.96	26,737.54	117,794.96
Dateoton Cía. Ltda.	4,466,756.25	63,017.42	1,782,365.99	32,937.03
Diagosa S.A.	3,301.30	8,359.90	1,870.70	13,129.89
Ekomobil S.A.	68,962.70	45,719.39	59,828.50	52,208.64
Idytes	346,765.77	50,272.75		
Innaifesy		4,359.46		
Gastrok S.A.	78,299.59	5,444.17		
Mediak S.A.	683,934.60	241,240.32	406,744.70	416,505.13
Mediken S.A.	765.77	592,886.70	353.15	546,908.13
Remaken S.A.	763,530.70	339,559.69	776,918.44	574,182.35
Cardiatesa S.A.	236,235.39	242,506.76		
Laboratorios clínicos HCKA	201,778.86		5,413.28	61,840.82
Laboratorios clínicos HCKS	32,062.51	82,828.71		
Urolaser Kennedy	25,200.00			
Semedosa S.A.		3,453.05		841.04
	<u>7,558,523.95</u>	<u>1,930,012.98</u>	<u>3,094,653.03</u>	<u>1,936,214.63</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**R. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:** (Continuación)

A continuación un detalle de los saldos que se mantienen con compañías relacionadas:

Corto Plazo:

	Saldo al 31 de diciembre del		Saldo al 31 de diciembre del	
	Año 2011		Año 2010	
	Por Cobrar	Por Pagar	Por Cobrar	Por Pagar
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	14,354.83	500,014.35	1,520.84	5,673.59
Cika S.A.	62,716.26	914.43	154,808.37	431.66
Cikena S.A.	188,733.15	25172.26	149119.93	183,050.10
Ekomóvil S.A.	6,411.84	6,904.13	6,114.78	553,62
Dateoton Cía. Ltda.	35,915.34	700,885.56	3520.75	670,151.67
Laboratorio clínico HCKS	63,837.93	23,179.33	65,407.14	30,950.34
Mediken S.A.	92,889.02		92,663.06	230.43
Mediak S.A.	0,05	121,227.30	448,074.68	593,218.98
Diagosa S.A.	15,120.12	1,118.64	11,283.12	1,133.39
Cardiatesa	129,886.91	73,683.68	341.89	
Predial Edclasa S.A	53,166.78	1,105,060.01	71.28	58,305.27
Idytes	1,608.10	168,113.72		
Gastrok	136,615.64			
Innaifest	3,373.94			
Urolaser Kennedy Laboratorio clínico HCKA		1,176.00		94.50
Semedosa S.A.	8,850.87			
Albokennedy		463,445.75		
Remaken S.A.	53,866.93	191,218.32	608,677.55	974,198.20
	<u>867,347.71</u>	<u>3,382,207.98</u>	<u>1,541,603.39</u>	<u>2,517,897.25</u>

Cuentas por pagar largo plazo:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Mediak S.A.	140,458.38	297,211.07
Remaken S.A.	563,717.46	675,497.81
AlboKennedy S.A.	324,357.77	324,357.77
Cikena S.A	14,671.13	14,671.13
Cika S.A	264,968.48	264,968.48
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	63,079.18	141,662.92
	<u>1,371,252.40</u>	<u>1,718,369.18</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

S. FIDEICOMISO COMPLEJO MEDICO HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON:

Intervinientes: Promotora Inmobiliaria LFG S.A. "Fideicomitente A"
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Fideicomitente B"
Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A.
"Fiduciaria del Ecuador", "Fiduciaria".

Vigencia: Inicio.- 24 de septiembre de 2004.

Objeto: Constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de las Fideicomitentes Beneficiarios, de la Fiduciaria, y de terceros en general, así como todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios 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 éste, por parte de las Fideicomitentes, un Proyecto Inmobiliario.

T. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICl.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009, a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

A partir del 1 de enero del 2011 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero del 2011 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2010. El efecto de esta disposición frente a los requerimientos de NIIF 1, no afectan la presentación razonable de los estados financieros.

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

- Las propiedades, terrenos, edificios, maquinarias y equipos se ha revaluado.
- Se estableció el costo atribuido.
- Se efectuó una revisión de las cuentas contables y se ajustaron a su valor razonable.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**T. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF: (Continuación)**

A continuación los ajustes efectuados:

	Saldo al 31-12-2010	Ajustes NIIF		Saldo al 1-01-2011
		Debito	Crédito	
Activo Corriente				
Caja y Bancos	331,806.51			331,806.51
Inversiones	1,812,954.62			1,812,954.62
Cuentas y Documentos por Cobrar	8,696,329.21		67,848.81	8,628,480.40
Inventarios	927,862.70			927,862.70
Valores Anticipados	1,869,474.10			1,869,474.10
Cuentas a Liquidar	154,594.76			154,594.76
	13,793,021.90		67,848.81	13,725,173.09
Activo fijo	11,883,269.84	1,858,716.46	3,393,568.52	10,348,417.78
Activo no Corriente				
Depósitos en Garantía	4,666.16			4,666.16
Inversiones a Largo Plazo	1,636,070.79	1,756,209.58		3,392,280.37
Cuentas por cobrar a L/P	78,762.66			78,762.66
	1,719,499.61	1,756,209.58		3,475,709.19
Total Activos	27,395,791.35	3,614,926.04	3,461,417.33	27,549,300.06
Pasivos Corrientes				
Cuentas por Pagar	5,391,320.87			5,391,320.87
Gastos Acumulados por Pagar	590,985.41			590,985.41
Documentos por Pagar	1,526,786.40			1,526,786.40
Obligaciones por Pagar	3,100,000.00			3,100,000.00
Otros Pasivos corrientes	583,819.64			583,819.64
	11,192,912.32			11,192,912.32
Pasivos a Largo Plazo				
Obligaciones Bancarias por Pagar	3,835,514.73			3,835,514.73
Provisiones a largo Plazo (Jubilación patronal)	580,746.83			580,746.83
Prestamos de Partes Relacionadas	586,172.64			586,172.64
Documentos por Pagar	520,914.00			520,914.00
Otros Pasivos a Largo Plazo	2,291,512.71			2,291,512.71
	7,814,860.91			7,814,860.91
Pasivos Diferidos				
Anticipo Clientes	1,689,834.50			1,689,834.50
Total Pasivos	20,697,607.73			20,697,607.73
Patrimonio				
Capital social	90,000.00			90,000.00
Reservas	209,053.55			209,053.55
Reexpresión monetaria	363,277.83			363,277.83
Revalorización del Patrimonio	5,423,174.99			5,423,174.99
Ajuste por aplicación NIIF		3,461,417.33	3,614,926.04	153,508.71
Ap. socios/futuras Capitalizaciones	260.00			260.00
Pérdida Ejercicios Anteriores	(265,724.71)			(265,724.71)
Utilidad Ejercicios Anteriores	21,560.31			21,560.31
Utilidad y/o perdida Ejercicio Actual	856,581.66			856,581.66
Total Patrimonio	6,698,183.63	3,461,417.33	3,614,926.04	6,851,692.34
Total Pasivos mas Patrimonio	27,395,791.36	3,461,417.33	3,614,926.04	27,549,300.07

U. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.