INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(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).

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones con vencimientos de hasta 90 días u otras y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS: (Continuación)

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 periodo 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 sufren obsolescencia, se registran en los resultados del período.

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 avaluadores, según párrafo 50 de NIIF 16.

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

ACTIVO	AÑOS
Edificios	20
Equipos de circuito cerrado y control de accesos	10
Equipos médicos	5
Equipos eléctricos	5
Vehículos	5

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS: (Continuación)

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 avaluadores 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.

Las inversiones temporales: Están registradas al costo de adquisición y los intereses ganados se reconocen como ingresos a su vencimiento, son aquellas que tienen de vigencia entre 91 y 360 días.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	**2011**
Caja		79,834.21	180,367.16
Banco		1,985,267.77	1,315,571.84
Equivalentes de efectivo	(1)	2,000,000.00	355,764.30
		4,065,101.99	1,851,703.30

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO: (Continuación)

(1) Corresponde al siguiente detalle:

No. Documento	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Tasa efectiva	Monto
IA 248526	21/12/2012	21/01/2013	4.07%	1,000,000.00
IA 248527	21/12/2012	04/02/2013	4.07%	500,000.00
IA 248528	21/12/2012	20/02/2013	4.38%	500,000.00
				2,000,000.00

D. INVERSIONES TEMPORALES:

		Al 31 de diciembre del 2012	Al 31 de diciembre del 2011
Servicio de Rentas Internas		0.48	0.48
Banco Pichincha Miami	(1)	3,843,443.44	3,848,587.30
Standard Chartered Bank International Ltd.	(2)	1,580,000.00	1,500,000.00
		5,423,443.92	5,348,587.78

(1) Corresponde a los siguientes certificados de depósitos:

No. Documento	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Tasa efectiva	Monto
4911	29/04/2012	24/04/2013	4.00%	522,959.52
5014	23/04/2012	18/04/2013	3.53%	500,000.00
4980	27/07/2012	22/07/2013	4.50%	519,671.23
4981	27/07/2012	22/07/2013	4.50%	410,000.00
5027	04/09/2012	30/08/2013	4.50%	512,886.17
4912	23/04/2012	18/04/2013	4.00%	212,195.48
4913	23/04/2012	18/04/2013	4.50%	848,135.12
4914	23/04/2012	18/04/2013	4.50%	317,595.92
				3,843,443.44

(2) Corresponde a un certificado de depósito con vencimiento en noviembre 2013 a una tasa de interés de 2.75%.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Préstamos a empleados	(1)	66,924.73	83,013.27
Pacientes	(2)	5,934,533.43	3,252,200.43
Compañías relacionadas (Nota R)		1,954,981.63	424,701.56
Préstamos a compañías relacionadas		37,807.32	39,706.74
Cheques devueltos		55,383.05	57,760.54
Otras cuentas por cobrar	(3)	459,983.82	649,780.28
Empleados HCK	(4)	6,783.63	12,218.17
Fiscales	(5)	1,191,200.80	1,156,220.40
		9,707,598.41	5,675,601.39
Provisión de cuentas incobrables	(6)	(144,312.69)	(166,069.08)
		9,563,285.72	5,509,532.31

(1) Corresponde a préstamos a varios empleados durante el ejercicio económico 2012.

(2) Incluye principalmente US$4,046,000.00 (En el 2011 US$1,070,000.00) por provisión de ventas y US$611,977.30 (En el 2011 US$968,913.73) por cobrar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por servicios prestados a sus afiliados.

(3) Incluye principalmente US$193,774.61, US$120,460.90 (En el 2011 US$141,956.98) y US$111,592.63 a ASISKEN Asistencia Médica S.A., Cikena S.A y Asistencia Médica, respectivamente.

(4) Corresponde a empleados que laboran en Industrial Inmobiliaria TEOTÓN que se hicieron atender en la clínica.

(5) Corresponde a US$410,739.78 (En el 2011 US$693,076.00) por retenciones en la fuente y US$780,461.02 (En el 2011 US$463,144.40) de crédito tributario años anteriores.

(6) El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	(166,069.08)	(3,644.94)
Provisiones	(3,774.11)	(162,424.14)
Castigos	25,530.50	
Saldo al final del año	(144,312.69)	(166,069.08)

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

F. INVENTARIOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	**2011**
Bodega Principal	997,602.15	427,925.06
Bodega de Cirugía		262,422.71
Medicina General		8,380.13
Terapia Intensiva		41,751.31
Bodega de Emergencia		22,232.70
Bodega de Esterilización		16,235.16
Bodega de Rayos X		11,143.65
Otras Bodegas		125,496.64
	997,602.15	915,587.36

G. GASTOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	**2011**
Gastos de organización			196,027.70
Costo software G.H.K.			0.87
Cineangiometro		180,396.57	180,396.57
Honorarios médicos		800.00	52,431.34
Otros valores anticipos	(1)	363,776.49	291,125.74
		544,973.06	719,982.22

(1) Incluye principalmente US$122,055.50 y US$70,294.76 por anticipos a Ecuador Overseas Agencies S.A. y Terres Cía. Ltda., respectivamente.

H. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

Tipo de bien	Saldo al 31/12/2011	Reclasif.		Incrementos adquisiciones y mejoras	Bajas/ventas/cesiones	Saldo al 31/12/2012
Terrenos	2,229,593.46					2,229,593.46
Edificios	5,511,657.74					5,511,657.74
Bienes, muebles y equipos	11,058,496.84	(62,314.88)	(1)	1,612,944.25	(1,136,988.56)	11,472,137.65
Vehiculos	302,212.86	(28,798.08)		128,566.96		401,981.74
Instalaciones	422,146.08	62,314.88				484,460.96
Dpts. Edificio Rapsodia	129,230.53					129,230.53
Anticipo compra edificio	157,298.98					157,298.98
	19,810,636.49	(28,798.08)		1,741,511.21	(1,136,988.56)	20,386,361.06
Depreciación acumulada	(11,000,057.76)	(58,147.39)		(1,538,760.29)	359,969.04	(12,236,996.40)
	8,810,578.73	(86,945.47)		202,750.92	(777,019.52)	8,149,364.66

(1) Corresponde varios equipos médicos adquiridos durante el ejercicio económico.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

I. OTROS ACTIVOS:

Esta cuenta se compone como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Depósitos en garantía		4,066.16	4,666.16
Inversiones a largo plazo	(1)	226,570.90	237,970.90
Acciones en Compañías	(2)	302,433.90	291,273.90
Derechos Fiduciarios	(4)	1,570,536.75	1,462,116.29
Ajustes por Aplicación de las NIIF		2,268,334.56	1,808,574.60
Cuentas por Cobrar a largo plazo		90,000.00	78,762.66
Otros activos no corrientes	(5)	533,183.51	533,183.51
Propiedades de inversión	(6)	476,375.00	
		5,471,500.78	4,416,548.02

(1) A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre del	
Compañía	2012	2011
Inversiones a largo plazo		
Blum Rojas Xavier Dr. Innaifest	200.00	200.00
Bankers Club	14,000.00	14,000.00
Campo Club.	2,000.00	2,000.00
Cikena S.A.	30,000.00	30,000.00
Eko Móvil S.A.	60,000.00	60,000.00
Idytes S.A.	5,324.00	5,324.00
Lab. Clin. Hosp. Clin. Kennedy. Samb. HCKS S.A.	45,708.90	45,708.90
Mediak S.A.		11,400.00
Urolaser Kennedy S.A.	69,350.00	69,350.00
	226,582.90	237,982.90
(-) Provisión para Inversiones	12.00	12.00
	226,570.90	237,970.90

(2) A continuación el detalle:

Compañía	No. de Acciones	Valor nominal por acción	Capital Suscrito	Participación		Al 31 de diciembre del 2012	2011
Albokennedy S.A.	3,999	0.2	800	99.98%		799.80	799.80
Asisken	127	1000	211,000.00	60.19%		127,000.00	127,000.00
Cardiatesa	999	10	10,000.00	99.90%		9,990.00	9,990.00
Cika S.A.	540	10	6,000.00	90.00%		5,400.00	5,400.00
Cikena S.A.	360	10	4,000.00	90.00%		3,600.00	3,600.00
Dateoton Cia. Ltda.	390	1	600	65.00%		390.00	390.00
Diagosa S.A.	256	1	800	32.00%		256.00	256.00
Ekomovil S.A.	998	2	2,000.00	99.80%		1,996.00	1,996.00
Idytes S.A.	4,526	1	22,630.00	20.00%		4,526.00	4,526.00
Innaifest	4794	0.04	800	23.97%		191.76	191.76
Inst. De Gastroenterología Kennedy S.A.	140	10	4,000.00	35.00%		1,400.00	1,200.00
Lab. Clin. Hosp. Clin. Kennedy. Samb. HCKS S.A.	320	1	800	40.00%		320.00	320.00
Laboratorio Hcka	180	10	3,000.00	60.00%		1,800.00	1,800.00
Managertop S.A.	19,000	0.04	800	95.00%	(3)	760.00	760.00
Mediak S.A.	2,016	0.4	1,080.00	74.67%		806.40	806.40
Mediken S.A.	130,800	1	436,000.00	30.00%		130,800.00	119,400.00
Remaken S.A.	188	4	800	94.00%		752.00	752.00
Sermedosa S.A.	998	1	1,000.00	99.80%		998.00	998.00
Solmed S.A.	320	1	800.00	40.00%		320.00	
Urolaser Kennedy S.A.	204	50	20,000.00	51.00%		10,200.00	10,200.00
Capitalización [Electroquil]						887.94	887.94
						302,433.90	291,273.90

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

I. **OTROS ACTIVOS:** (Continuación)

(3) Durante el 2012 se liquido la compañía Managentop S.A. en la Superintendencia de Compañías.

(4) Corresponde a derechos fiduciarios con Fideicomiso Alborada, Fideicomiso Complejo Medico HCKS y Fideicomiso Mercantil HCKS por US$615,941.99, US$154,594.76 y US$800,000.00 (En el 2011 US$507,521.53, US$154,594.76 y US$800,000.00), respectivamente.

(5) Corresponde a una reclasificación de un Edificio en la sección Gamma que se encontraba registrado en activos fijos, y se envió a otros activos.

(6) Corresponde a reclasificación de activos fijos a propiedades de inversión en de un consultorio.

J. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Fiscales	(1)	1,062,988.34	884,737.61
Proveedores	(2)	2,367,435.81	2,215,790.80
Compañías relacionadas (Nota R)		3,077,788.14	3,382,207.98
Otros acreedores		104,401.91	50,756.13
Otras cuentas por pagar		33,373.39	180,860.96
Documentos por pagar	(3)	1,015,865.04	1,201,274.51
Obligaciones con el IESS		76,490.62	60,030.04
		7,738,343.25	7,975,658.03

(1) Incluye principalmente US$817,551.18 (En el 2011 US$745,480.20) de impuesto a la renta y US$143,824.36 (En el 2011 US$83,905.80) retenciones en la fuente, respectivamente.

(2) Corresponde principalmente a proveedores por servicios médicos en atención a paciente, incluyendo, US$418,952.57 con Ecuador Overseas Agencies C.A.

(3) Corresponde a pagarés que se renuevan cada año, incluyendo principalmente US$700,000.00 con la señora Alicia Guim de Magnalardo.

K. **GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

Incluye principalmente US$296,684.75 por concepto de beneficios sociales por pagar a los empleados y US$428,324.41 por concepto de participación en las utilidades de los trabajadores.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

L. OBLIGACIONES BANCARIAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Banco Bolivariano C.A.		400,000.00	
Banco Pichincha C.A.		1,723,414.57	
Banco Internacional S.A.		1,749,573.14	2,173,154.66
Banco Pichincha Miami		1,800,000.00	1,800,000.00
	(1)	5,672,987.71	3,973,154.66

(1) A continuación el detalle:

Institución	No. Operación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Saldo al 31-12-2012
Banco Internacional S.A.	316892	21/10/2012	27/01/2013	9.20%	280,000.00
Banco Internacional S.A.	324621	17/12/2012	16/04/2013	8.48%	281,250.00
Banco Internacional S.A.	323404	30/11/2012	28/02/2013	8.51%	500,000.00
Banco Internacional S.A.	322293	20/11/2012	20/03/2013	8.74%	280,000.00
Banco Internacional S.A.	293799	25/01/2012	19/01/2013	8.68%	408,323.14
Banco Bolivariano C.A.	203721	17/08/2012	11/11/2013	8.90%	400,000.00
Banco Pichincha C.A.	1447304-01	15/10/2012	13/01/2013	8.77%	375,000.00
Banco Pichincha C.A.	1484194-00	09/08/2012	04/08/2012	8.77%	378,914.57
Banco Pichincha C.A.	1533510-01	12/12/2012	15/03/2013	9.22%	244,500.00
Banco Pichincha C.A.	1630758-00	06/12/2012	06/03/2013	9.22%	500,000.00
Banco Pichincha C.A.	1425436-02	04/01/2013	02/05/2013	8.92%	225,000.00
Banco Pichincha Miami	18155	13/08/2012	08/08/2013	6.00%	1,800,000.00
					5,672,987.71

M. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

Durante el 2012 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	
		2012	2011
Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	4,190,874.24	3,020,111.89
Provisiones laborales	(2)	1,752,400.94	1,078,456.93
Préstamos de partes relacionadas (Nota R)			317,639.61
Documentos por pagar	(3)	3,574,089.00	248,771.00
Otros pasivos de largo plazo	(4)	1,770,785.22	2,570,658.02
		11,288,149.40	7,235,637.45
(-) Porción corriente	(5)	1,904,489.30	
		9,383,660.10	7,235,637.45

(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$516,746.71.

(2) El movimiento de estas cuentas fue como sigue:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

N. PASIVO A LARGO PLAZO: (Continuación)

Provisión para jubilación patronal

	Al 31 de diciembre del	
	2012	**2011**
Saldo al inicio del año	1,004,675.64	468,340.40
Provisión	758,947.08	536,335.24
(-) Pagos	25,930.05	
Saldo al final del año	1,737,692.67	1,004,675.64

Provisión para desahucio

	Al 31 de diciembre del	
	2012	**2011**
Saldo al inicio del año	73,781.29	112,406.43
Provisión		
(-) Pagos	59,073.02	38,625.14
Saldo al final del año	14,708.27	73,781.29

(3) Incluye principalmente US$1,500,000.00 y US$750,000.00 con Remaken S.A. y Albokennedy S.A., respectivamente por conceptos de préstamos con sus compañías relacionadas por medio de documentos REVNI que establecen, tasa, y fecha de vencimientos.

(4) Al 31 de diciembre, corresponde a acreedores por títulos de salud de Medirent y HCK.

Acreedores por Títulos de Salud HCK	
Títulos de Salud HCK	392.77
Acreedores por Garantía (MEDIRENT)	1,770,392.45
	1,770,785.22

(5) En el 2014 vence US$2,198,859.89 y en 2015 US$87,525.07

O. PASIVO DIFERIDO:

Corresponden a anticipos de pacientes ingresados en la clínica.

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 liquida 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

P. **PATRIMONIO:** (Continuación)

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.

Reexpresión monetaria: Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el 31 de marzo del 2000.

Revalorización del patrimonio: 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.

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.

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	
	2012	2011
Utilidad del ejercicio	3,576,768.08	2,813,145.27
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	428,324.41	372,041.26
Dividendos y otros ingresos exentos	1,161,879.76	880,626.65
Más: Gastos no deducibles	1,098,163.84	1,123,332.70
Gastos incurridos en generación ingresos exentos	347,718.37	363,092.87
Participación de los trabajadores sobre ingresos exentos	122,124.21	82,163.47
(-) 25% de amortización por pérdidas		22,897.16
Base imponible para impuesto a la renta	3,554,570.33	3,106,169.24
Impuesto a la renta	817,551.18	745,480.62

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

R. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

	Año 2012		Año 2011	
	Compras	Ventas	Compras	Ventas
ASISKEN Asistencia Médica S.A.	0.00	293,323.35	3,737.76	
Albokennedy S.A.	47,812.50	0.00		
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	90,878.84	263,370.67	469,483.38	68,083.09
Cika S.A.	13,687.08	419,339.83	124,376.40	2,726.61
Cikena S.A.	37,580.47	93,483.97	53,332.97	179,554.96
Citeucorp	130,426.42	11,445.77		
Dateoton Cía. Ltda.	4,635,233.62	60,713.74	4,466,756.25	63,017.42
Diagosa S.A.	8,593.92	4,297.21	3,301.30	8,359.90
Ekomovil S.A.	49,836.28	57,144.51	68,962.70	45,719.39
Idytes	259,719.24	28,450.76	346,765.77	50,272.75
Innaifest		4.714.32		4,359.46
Gastrok S.A.	349,978.20	23,072.90	78,299.59	5,444.17
Mediak S.A.	612,842.24	283,530.75	683,934.60	241,240.32
Mediken S.A.	0.00	762,287.72	765.77	592,886.70
Remaken S.A.	664,242.33	402,524.94	763,530.70	339,559.69
Cardiatesa S.A.	435,034.69	22,224.27	236,235.39	242,506.76
Laboratorios clinicos HCKA		190.57	201,778.86	
Laboratorios clínicos HCKS	8,235.80	105,071.95	32,062.51	82,828.71
Urolaser Kennedy	116,400.00		25,200.00	
Semedosa S.A.		9,890.37		3,453.05
	7,460,501.63	2,845,077.90	7,558,523.95	1,930,012.98

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

Corto Plazo:

	Año 2012		Año 2011	
	Por Cobrar	Por Pagar	Por Cobrar	Por Pagar
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	47,612.67	24,975.94	14,354.83	500,014.35
ASISKEN Asistencia Médica S.A.	246,442.21	42,202.90		
Cika S.A.	260,739.75	48.53	62,716.26	914.43
Cikena S.A.	259,968.24	33,472.68	188,733.15	25172.26
Ekomóvil S.A.	16,013.05	0.02	6,411.84	6,904.13
Dateoton Cía. Ltda.	32,088.56	1,313,161.34	35,915.34	700,885.56
Innaifest	3,373.94		3,373.94	
Instituto de gastroenterología Kennedy S.A.	49,019.90	16,024.25	136,615.64	
Laboratorio clínico HCKS	56,115.30	21,049.48	63,837.93	23,179.33
Mediken S.A.	240,416.50		92,889.02	
Mediak S.A.	182,080.40	445,203.85	0,05	121,227.30
Diagosa S.A.	17,542.38	1,303.80	15,120.12	1,118.64
Cardiatesa	85,561.84	199,998.04	129,886.91	73,683.68
Predial Edclasa S.A	73,731.15	443,573.82	53,166.78	1,105,060.01
Idytes	11,231.74	157,007.11	1,608.10	168,113.72
Urolaser Kennedy				1,176.00
Laboratorio clínico HCKA		21,952.00		94.50
Semedosa S.A.	10,080.20		8,850.87	
Albokennedy		37,803.52		463,445.75
Remaken S.A.	362,963.81	320,010.86	53,866.93	191,218.32
	1,954,981.63	3,077,788.14	867,347.71	3,382,207.98

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

S. **TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:** (Continuación)

Cuentas por pagar largo plazo:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	**2011**
Mediak S.A.	250,000.00	140,458.38
Remaken S.A.	1,500,000.00	563,717.46
AlboKennedy S.A.	750,000.00	324,357.77
Cikena S.A		14,671.13
Cika S.A	200,000.00	264,968.48
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	550,000.00	63,079.18
	3,250,000.00	1,371,252.40

T. **CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador hasta el año 2012 dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

De igual manera deben presentar, este mismo anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US$1,000,000 a US$3,000,000 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US$5 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

T. **CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

A partir de la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 16 de enero del 2013 y publicada en el Registro Oficial N° 878 del 24 de enero del 2013, aplican los siguientes cambios:

- Las transacciones que se realicen con partes relacionadas locales también deberán considerarse conjuntamente con las transacciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, para determinar la presentación al Servicio de Rentas Internas del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y/o del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se aumenta de US$5 millones a US$6 millones el monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Se elimina el párrafo que requería la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US$1,000,000 a US$3,000,000, y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos fuere superior al 50%.

U. **FIDEICOMISO KENNEDY ALBORADA:**

Intervinientes: Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Constituyente"
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Beneficiario"
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Promotor"
Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", "Fiduciaria".

Vigencia: Inicio.- 13 de enero de 2009

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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

V. FIDEICOMISO COMPLEJO MEDICO HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON:

Intervinientes: Promotora Inmobiliaria LFG S.A. "Constituyente A"
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Costituyente B"
Banco Pichincha C.A. "Beneficiario Principal"
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Beneficiario"
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.

W. FIDEICOMISO MERCANTIL HOSPITAL CLÍNICA KENNEDY SAMBORONDON:

Intervinientes: Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Constituyente"
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Beneficiario"
Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", "Fiduciaria".

Vigencia: Inicio.- 10 de noviembre 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 garantice las obligaciones que contraiga el fideicomiso o los comitentes por las líneas de crédito que el Banco pichincha le otorgo para financiar la construcción del proyecto inmobiliario denominado complejo medico HCKS Hospital Clínica Kennedy Samborondón

X. 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 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

Ing. Civ. Otton Wong C.
Representante Legal

CPA. Maribel Véra
Contadora