

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresadas en USDólares)

A. INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.:

La empresa se constituyó el 12 de diciembre de 1969, teniendo como actividad principal brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos. Así como también la intermediación inmobiliaria.

Mediante escritura pública, celebrada el 26 de enero del 2010 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de abril del 2010, se absorbió a la Compañía HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON S.A HOKESA.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

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.

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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

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 periodo.

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

Inversiones en compañías: Se registran a su valor de adquisición. Los incrementos y disminuciones por valuación son registrados en 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 periodo lo determinan peritos actuariales especializados, según lo permite el párrafo 57 de NIC 19. El ajuste a la provisión se registra contra resultados del periodo, según el párrafo 61 de NIC 19.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

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.

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.

Administración de riesgos: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La Administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Empresa son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía y la contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y anticipos de impuesto a la renta.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar a clientes que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas, los anticipos de impuesto a la renta se esperan recuperar en el año corriente.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo:

La Compañía valora mensualmente sus inversiones a valor de mercado y reconoce esta fluctuación en los resultados del ejercicio.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. Al 31 de diciembre del 2013 no se presentan.

Por otro lado, los excedentes de efectivo son colocados, en inversiones líquidas y de corto plazo.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como.

- Adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

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

C. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Caja		171,270	79,834
Banco	(1)	4,906,334	1,985,268
Equivalentes de efectivo	(2)		2,000,000
		<u>5,077,604</u>	<u>4,065,102</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

(1) Incluye principalmente US\$3,308,746 en Banco Internacional S.A.

D. INVERSIONES TEMPORALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Banco Pichincha Miami	(1)	3,937,995	3,843,444
Banco Internacional S.A.	(2)	700,000	
Standard Chartered Bank International Ltd.	(3)	1,580,000	1,580,000
		<u>6,217,995</u>	<u>5,423,444</u>

(1) Corresponde a los siguientes certificados de depósitos:

No. Documento	Fecha		Tasa efectiva	Monto
	Inicio	Vencimiento		
4911	18/04/2013	13/04/2014	4.00%	543,592
5014	18/04/2013	13/04/2014	4.00%	510,068
4980	27/07/2013	17/07/2014	4.25%	542,673
4981	22/07/2013	17/07/2014	4.25%	428,148
5027	30/08/2013	25/08/2014	4.25%	535,588
4912	18/04/2013	13/04/2014	4.00%	212,196
4913	18/04/2013	13/04/2014	4.00%	848,135
4914	18/04/2013	13/04/2014	4.00%	317,595
				<u>3,937,995</u>

(2) Corresponde a los siguientes certificados de depósitos.

No. Documento	Fecha		Tasa efectiva	Monto
	Inicio	Vencimiento		
IA-279109	28/10/2013	25/02/2014	5.15%	500,000
IA-289828	23/12/2013	23/04/2014	5.85%	200,000
				<u>700,000</u>

(3) Corresponde a un certificado de depósito con vencimiento en agosto de 2014 a una tasa de interés de 0.13%.

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Préstamos a empleados		43,754	66,925
Pacientes	(1)	4,816,326	5,934,533
Compañías relacionadas (Nota S)		1,478,888	1,954,981
Préstamos a compañías relacionadas (Nota S)		37,807	37,807
Cheques devueltos		70,411	55,383
Cineangiometro	(2)	180,397	180,397
Fideicomisos por cobrar	(3)	159,840	
Otras cuentas por cobrar	(4)	390,703	459,984
Empleados HCK		3,910	6,784
Fiscales	(5)	1,207,894	1,191,201
		<u>8,389,931</u>	<u>9,887,995</u>
Provisión de cuentas incobrables	(6)	(140,775)	(144,313)
		<u>8,249,156</u>	<u>9,743,682</u>

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

- (1) Incluye principalmente US\$3,449,258 (en el 2012 US\$4,657,977) por cobrar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por servicios prestados a sus afiliados, US\$165,518 a Salud S.A y US\$142,442 a compañías de seguros.
- (1) Por adecuación de área de cirugía de cardiología por cobrar a Cardiatesa S.A.
- (2) Incluye principalmente US\$116,274 por concepto de consultorio y parqueo mantenido en Fideicomiso Complejo Medico HCKS2-Hospital Clínica Kennedy Samborondon, liquidado., y US\$43,566 Fideicomiso Mercantil HCKS1-Hospital Clínica Kennedy Samborondon.
- (3) Incluye principalmente US\$186,589 (en el 2012 US\$111,593) por servicio de Asistencia Médica.
- (4) Corresponde a US\$916,919 (En el 2012 US\$410,740) por retenciones en la fuente y US\$286,953 (En el 2012 US\$780,461) de crédito tributario años anteriores.
- (5) El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Saldo al inicio del año	(144,313)	(166,069)
Provisiones	(1,580)	(3,774)
Castigos y/o ajuste	5,118	25,530
Saldo al final del año	<u>(140,775)</u>	<u>(144,313)</u>

F. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de 2013 corresponde a materiales e insumos médicos valorados en US\$885,536 (en el 2012 US\$997,602).

G. GASTOS ANTICIPADOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Honorarios médicos	1,116	800
Otros valores anticipos (2)	184,558	363,777
	<u>185,674</u>	<u>364,577</u>

- (2) Incluye principalmente US\$40,000 (en el 2012 US\$122,056) por anticipos a Ecuador Overseas Agencies S.A.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**H. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

Tipo de bien	Saldo al 31/12/2011	Revalorización	Reclasif.	Incrementos adquisiciones y mejoras	Bajas/venta/ cesiones	Saldo al 31/12/2012
Terrenos	2,229,593		127,913			2,357,506
Edificios	5,511,658		314,671			5,826,329
Bienes, muebles y equipos	10,765,541	(600,761)	231,716	548,394		10,944,890
Equipos de computación	706,597		(227,789)			478,808
Vehículos	401,982		63,207		(17,695)	447,494
Instalaciones Dpts. Edificio	484,461		(91,734)			392,727
Rapsodia Anticipo compra edificio	129,231		(129,231)			
	157,299				(157,299)	
	20,386,362	(600,761)	288,753	548,394	(174,994)	20,447,754
Depreciación acumulada	(12,236,996)	1,252,436	244,922	(1,290,211)	17,695	(12,012,154)
	8,149,365	651,675	533,675	(741,817)	(157,299)	8,435,600

I. OTROS ACTIVOS:

Esta cuenta se compone como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Depósitos en garantía		4,246	4,066
Inversiones a largo plazo	(1)	226,571	226,571
Inversiones en compañías	(2)	3,746,151	2,570,768
Derechos Fiduciarios	(3)	1,915,942	1,570,537
Cuentas por Cobrar a largo plazo (Nota S)		166,654	90,000
Otros activos no corrientes	(4)	662,414	533,184
Propiedades de inversión	(5)	50,000	476,375
		6,771,978	5,471,501

(1) A continuación el detalle:

		Al 31 de diciembre del	
Compañía		2013	2012
Inversiones a largo plazo			
Blum Rojas Xavier Dr. Innaifest		200	200
Bankers Club		14,000	14,000
Campo Club.		2,000	2,000
Cikena S.A.	(2)	30,000	30,000
Eko Móvil S.A.	(2)	60,000	60,000
Idytes S.A.	(2)	5,324	5,324
Lab. Clin. Hosp. Clin. Kennedy.			
Samb. HCKS S.A.	(2)	45,709	45,709
Urolaser Kennedy S.A.		69,350	69,350
		226,583	226,583
(-) Provisión para Inversiones		12	12
		226,571	226,571

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

(2) A continuación el detalle:

Compañía	No. de Acciones	Valor nominal por acción	Participación	Capital Suscrito	Ajustes VPP	Al 31 de diciembre del	
						2013	2012
ALBOKENNEDY S.A.	3,999	0.2	99.98%	800	391,176	391,976	374,637
ASISKEN ASISTENCIA MEDICA S.A.	127	1000	60.19%	211,000	143,548	354,548	134,462
CARDIATESA S.A.	999	10	99.90%	10,000	29,458	39,458	18,142
CIKA S.A.	540	10	90.00%	6,000	167,021	173,021	201,431
CIKENA S.A.	360	10	90.00%	4,000	90,672	94,672	67,509
DATEOTON CIA. LTDA.	390	1	65.00%	600	1,266,120	1,266,720	909,420
DIAGOSA S.A.	256	1	32.00%	800	17,356	18,156	59,094
EKO MOVIL S.A.	998	2	99.80%	2,000	55,034	57,034	48,042
IDYTES C LTDA.	4,526	1	20.00%	22,630	51,153	73,783	69,501
INNAIFEST INSTITUTO DE GASTROENTEROLOGIA KENNEDY S	4794	0.04	23.97%	800	7,079	7,879	24,141
LAB.CLIN.HOSP.CLIN.KENNEDY SAMBORONDON	140	10	35.00%	4,000	5,536	9,536	3,987
LABORATORIO HCKA	320	1	40.00%	800	11,093	11,893	10,085
MEDIAS S.A.	180	10	60.00%	3,000	81,411	84,411	75,869
MEDIAK S.A.	2,016	0.4	74.67%	1,080	380,227	381,307	298,371
MEDIKEN S.A.	130,800	1	30.00%	436,000	(213,644)	222,356	209,670
REMAKEN S.A. SERVICIOS MEDICOS Y HOSPITALARIOS S.A. SERMEDOSA	188	4	94.00%	800	690,547	691,347	192,258
Seimed S.A.	998	1	99.80%	1,000	9,041	10,041	3,897
URDLASER KENNEDY S.A.	320	1	40.00%	800	(480)	320	320
URDLASER KENNEDY S.A.	204	50	51.00%	20,000	47,187	67,187	79,430
Capitalización [Electroquil]					888	888	888
				726,110	3,230,424	3,956,534	2,781,151
					Inversión a largo plazo	(210,383)	(210,383)
						<u>3,746,151</u>	<u>2,570,768</u>

(3) Corresponde a derechos fiduciarios con Fideicomiso Alborada, Fideicomiso Complejo Medico HCKS1 por US\$1,115,942 y US\$800,000 (en el 2012 US\$615,942 y US\$800,000), respectivamente.

(4) Incluye principalmente US\$533,184 por Edificio Sección Gamma.

(5) Durante el 2013 se reclasificó US\$127,913 y US\$298,462 a terrenos y edificios, respectivamente.

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Fiscales	(1)	1,236,210	1,062,988
Proveedores	(2)	1,731,092	2,367,436
Compañías relacionadas (Nota S)		3,009,143	3,077,788
Otros acreedores		21,846	104,402
Otras cuentas por pagar		128,492	33,373
Documentos por pagar	(3)	1,620,415	1,015,865
Obligaciones con el IESS		85,698	76,491
		<u>7,832,896</u>	<u>7,738,343</u>

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

- (1) Incluye principalmente US\$1,018,067 (en el 2012 US\$817,551) de impuesto a la renta y US\$148,642 (en el 2011 US\$143,824) retenciones en la fuente, respectivamente.
- (2) Corresponde principalmente a proveedores por servicios médicos, incluyendo US\$549,110 a Predial Edclasa S.A. (en el 2012 US\$443,574), US\$397,236 (en el 2012 US\$418,953) con Ecuador Overseas Agencies C.A.
- (3) Corresponde a pagarés que se renuevan cada año, incluyendo principalmente US\$700,000 con la señora Alicia Guim de Magnalardo.

K. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Incluye principalmente US\$756,482 por honorarios médicos por atención a pacientes del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, US\$457,353 (en el 2012 US\$428,324) por concepto de participación en las utilidades de los trabajadores y US\$307,970 (en el 2012 US\$296,685) por concepto de beneficios sociales por pagar a los empleados.

L. OBLIGACIONES BANCARIAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Banco Bolivariano C.A.	400,000	400,000
Banco Pichincha C.A.	1,423,178	1,723,415
Banco Internacional S.A.	1,016,747	1,749,573
Banco Pichincha Miami	1,800,000	1,800,000
Banco Guayaquil S.A.	800,000	
(1)	<u>5,439,925</u>	<u>5,672,988</u>

(1) A continuación el detalle:

Institución	No. operación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Saldo al 31/12/2013
Banco Pichincha Miami	25584	08/08/2013	04/08/2014	5.75%	1,800,000
Banco Internacional	100311804	28/09/2012	22/03/2014	8.90%	516,747
Banco Internacional	356594	29/10/2013	26/02/2014	8.50%	500,000
Banco Bolivariano	12904	07/11/2013	07/03/2014	8.92%	400,000
Banco Pichincha	1697240-03	09/12/2013	05/03/2014	8.92%	150,000
Banco Pichincha	1770637-02	29/11/2013	17/02/2014	8.92%	92,125
Banco Pichincha	1847816-00	17/07/2013	13/01/2014	8.92%	500,000
Banco Pichincha	98553810	20/08/2010	19/08/2014	8.92%	1,949
Banco Pichincha	1907505-00	27/09/2013	27/09/2014	8.92%	379,104
Banco Pichincha	1936826	08/11/2013	07/05/2014	8.92%	300,000
Banco De Guayaquil	184055	07/10/2013	09/01/2014	8.50%	300,000
Banco De Guayaquil	165074	30/07/2013	03/02/2014	8.67%	500,000
					<u>5,439,925</u>

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

Al 31 de diciembre de 2013 incluye principalmente 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	
		2013	2012
Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	2,093,574	4,190,874
Provisiones laborales	(2)	1,963,037	1,752,401
Préstamos de partes relacionadas (Nota S)		3,250,000	3,250,000
Documentos por pagar	(3)	250,000	324,089
Otros pasivos de largo plazo	(4)	1,857,242	1,770,785
		9,413,853	11,288,149
(-) Porción corriente Obligaciones bancarias	(1)	239,167	1,904,489
		<u>9,174,686</u>	<u>9,383,660</u>

(1) Incluye principalmente al préstamo que se mantiene con Standard Chartered Bank US\$1,500,000 y obligaciones con el Banco Internacional S.A. por un total de US\$593,574.

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

Provisión para jubilación patronal

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Saldo al inicio del año		1,737,693	1,004,676
Provisión		509,567	758,947
(-) Pagos y/o ajustes		284,223	25,930
Saldo al final del año		<u>1,963,037</u>	<u>1,737,693</u>

Provisión para desahucio

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Saldo al inicio del año		14,708	73,781
(-) Pagos		(14,708)	59,073
Saldo al final del año		<u> </u>	<u>14,708.27</u>

(3) Incluye principalmente US\$200,00 con el Sr. Teofilo Lama Pico por conceptos de préstamos.

(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		393
Acreedores por Garantía (MEDIRENT)	(5)	<u>1,856,849</u>
		<u>1,857,242</u>

(5) Corresponde a depósitos de clientes por futura atención.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**O. PASIVO DIFERIDO:**

Incluye principalmente US\$419,199 por anticipos de pacientes ingresados en la clínica.

P. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 300,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 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.

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. Durante el 2013 se realizó ajuste por US\$871,998 por revalorizaciones de propiedades y equipos.

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.

Durante el 2013 se cancelaron los siguientes dividendos:

<u>Accionista</u>	<u>Monto US\$</u>
Deگو S.A.	87,885
Socketn Cía. Ltda.	1,158,443
Lama Valverde Marlon A	161
Lama Valverde Edgar En	161
Lama Valverde Teofilo	161
Otton Wong Carrera	36,281
	<u>1,283,092</u>
Por pagar Deگو S.A.	326,528
	<u><u>1,609,620</u></u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**Q. OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

Al 31 de diciembre de 2013 corresponde a otros ingresos por US\$2,917,392 que incluye principalmente por US\$794,704 de alquiler, US\$539,831 por ingreso de indemnización de Asistencia Médica y US\$494,086 por comisiones de gestión de cobro; Otros gastos por US\$2,489,133 que incluye principalmente US\$1,798,506 de gastos no deducibles.

R. 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:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad del ejercicio	4,448,647	3,576,768
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	456,315	428,324
Dividendos y otros ingresos exentos (1)	2,008,632	1,161,880
Más: Gastos no deducibles (2)	2,300,818	1,098,164
Gastos incurridos en generación ingresos exentos	49,133	347,718
Participación de los trabajadores sobre ingresos exentos	293,925	122,124
(-) 25% de amortización por pérdidas		
Base imponible para impuesto a la renta	<u>4,627,576</u>	<u>3,554,570</u>
Impuesto a la renta	<u>1,018,067</u>	<u>817,551</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2013 corresponde a ingresos por:

Dividendos	62,251
Indemnización Asistencia Médica	539,831
Inversión Valor Proporcional Patrimonial	<u>1,406,549</u>
	<u>2,008,632</u>

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

(2) Incluye principalmente US\$1,388,661 por tramites con Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y US\$352,927 por provisión de jubilación patronal.

S. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

	Año 2013		Año 2012	
	Compras	Ventas	Compras	Ventas
ASISKEN Asistencia Médica S.A.	3,045	388,348		293,323
Albokennedy S.A.	63,750		47,813	
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	130,406	38,795	90,879	263,371
Cika S.A.	36,921	2,999	13,687	419,340
Cikena S.A.	19,778	80,250	37,580	93,484
Citeucorp			130,426	11,446
Dateoton Cía. Ltda.	8,168,810	60,314	4,635,234	60,714
Diagosa S.A.	8,691	3,290	8,594	4,297
Ekomobil S.A.	27,925	24,868	49,836	57,145
Idytes	201,961	36,371	259,719	28,451
Innaifest		4,400		4,714
Gastrok S.A.	581,167	33,911	349,978	23,073
Mediak S.A.	596,672	276,018	612,842	283,531
Mediken S.A.	757	1,028,230		762,288
Remaken S.A.	337,406	382,017	664,242	402,525
Cardiatesa S.A.	737,328	21,999	435,035	22,224
Predial EDCLASA S.A.	1,970,229	43,605		
Laboratorios clínicos HCKA	22,059			191
Laboratorios clínicos HCKS	10,812	81,396	8,236	105,072
Urolaser Kennedy	33,600		116,400	
Sermedosa S.A.	16,145	12,003		9,890
	<u>12,967,462</u>	<u>2,518,814</u>	<u>7,460,502</u>	<u>2,845,078</u>

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

Corto Plazo:

	Año 2013		Año 2012	
	Por Cobrar	Por Pagar	Por Cobrar	Por Pagar
Servicios Hospitalarios S.A.				
Alboteoton	42,630	2,428	47,613	24,976
ASISKEN Asistencia Médica S.A.	41,284	22,583	246,442	42,203
Cika S.A.	260,538		260,740	49
Cikena S.A.	211,946	12,205	259,968	33,473
Ekomobil S.A.	6,099	1,991	16,013	
Dateoton Cía. Ltda.	30,340	1,806,679	32,089	1,313,161
Innaifest	4,253		3,374	
Instituto de gastroenterología Kennedy S.A.	85,810	190,825	49,020	16,024
Laboratorio clínico HCKS	61,159	15,428	56,115	21,049
Mediken S.A.	384,193		240,417	
Mediak S.A.		10,765	182,080	445,204
Diagosa S.A.	105	774	17,542	1,304
Cardiatesa	86,751	276,950	85,562	199,998
Predial Edclasa S.A.	59,374	549,110	73,731	443,574
Idytes	22,074	35,064	11,232	157,007
Laboratorio clínico HCKA		3,920		21,952
Sermedosa S.A.	28,377	12,735	10,080	
Albokennedy		37,804		37,804
Remaken S.A.	191,763	29,883	362,964	320,011
	<u>1,516,696</u>	<u>3,009,144</u>	<u>1,954,982</u>	<u>3,077,788</u>

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

	<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>Cuentas por pagar</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Mediak S.A.			250,000	250,000
Remaken S.A.			1,500,000	1,500,000
AlboKennedy S.A.			750,000	750,000
Gastrok S.A	106,000	90,000		
Urolaser Kennedy S.A.	60,654			
Cika S.A			200,000	200,000
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton			550,000	550,000
	<u>166,654</u>	<u>90,000</u>	<u>3,250,000</u>	<u>3,250,000</u>

T. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período 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.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 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 de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**T. 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.

U. 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

V. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**V. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

W. 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 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.