

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(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:

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

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).

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 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 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 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 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.

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 esperar 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.

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	
		2014	2013
Caja	(1)	159,603	171,270
Banco	(2)	2,815,211	4,906,334
		<u>2,974,814</u>	<u>5,077,604</u>

(1) Incluye pagos con tarjetas de créditos por US\$54,014

(2) A continuación un detalle:

Nombre Banco	2014
Banco Bolivariano C.A.	13,963
Banco Bolivariano C.A.	2,413
Banco Guayaquil S.A.	60,726
Banco Guayaquil S.A.	171,438
Banco Internacional S.A.	509,914
Banco Del Pacifico S.A.	118,973
Banco Del Pacifico S.A.	84
Banco Del Pacifico S.A.	82,891
Banco Internacional S.A.	1,160
Banco Pichincha Miami C.A.	85,106
Banco Pichincha C.A.	789,173
Banco Pichincha C.A.	329,872
Banco Santander Internacional	328
Banco Bolivariano C.A.	88,599
Banco Internacional S.A.	175,530
Banco Pichincha C.A.	385,041
	<u>2,815,211</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.
D. INVERSIONES TEMPORALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Banco Pichincha Miami	(1)	4,096,538	3,937,995
Banco Pichincha C.A.	(2)	2,000,000	
Banco Internacional S.A.			700,000
Banco Santander Miami	(3)	1,581,986	
Standard Chartered Bank International Ltd.	(4)		1,580,000
		<u>7,678,524</u>	<u>6,217,995</u>

(1) Corresponde a los siguientes certificados de depósitos:

No. Documento	Fecha		Tasa efectiva	Monto
	Inicio	Vencimiento		
4911	11/04/2014	06/04/2015	4.25%	564,918
5014	11/04/2014	06/04/2015	4.25%	530,080
4980	17/07/2014	10/07/2015	4.25%	565,421
4981	17/07/2014	19/07/2015	4.25%	446,095
5027	25/08/2014	20/08/2015	4.25%	558,038
4912	11/04/2014	06/04/2015	4.25%	220,520
4913	11/04/2014	06/04/2015	4.25%	881,410
4914	11/04/2014	06/04/2015	4.25%	330,056
				<u>4,096,538</u>

(2) Corresponde al siguiente certificado de depósito:

No. Documento	Fecha		Tasa efectiva	Monto
	Inicio	Vencimiento		
1293646	15/08/2014	11/02/2015	6.90%	2,000,000
				<u>2,000,000</u>

(3) Corresponde a un certificado de depósito con vencimiento en agosto de 2015 a una tasa de interés de 0.13%.

(4) Corresponde a un Certificado de depósito recuperado en agosto del 2014 a una tasa de interés del 0.13%.

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Préstamos a empleados		41,419	43,754
Pacientes		1,260,057	4,816,326
Compañías relacionadas (Nota S)	(1)	9,649,066	1,478,889
Préstamos a compañías relacionadas (Nota S)		30,136	37,807
Cheques devueltos		93,916	70,411
Cineangiometro			180,396
Fideicomisos por cobrar			159,840
Otras cuentas por cobrar		357,327	390,704
Empleados HCK			3,910
Fiscales	(2)	757,428	1,207,894
		<u>12,189,349</u>	<u>8,389,931</u>
Provisión de cuentas incobrables		(140,775)	(140,775)
		<u>12,048,574</u>	<u>8,249,156</u>

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

- (1) Incluye principalmente US\$7,021,114 (en el 2013 US\$3,449,258) por provisión al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por servicios prestados a sus afiliados y US\$357,106 a Mediken S.A.
- (2) Corresponde a US\$728,137 (en el 2013 US\$916,919) por retenciones en la fuente y US\$29,292 (en el 2013 US\$286,953) de crédito tributario años anteriores.

F. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a materiales e insumos médicos valorados en US\$1,915,354 (en el 2013 US\$885,536).

G. GASTOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Honorarios médicos		1,043	1,116
Otros valores anticipos	(1)	185,405	184,558
		<u>186,448</u>	<u>185,674</u>

- (1) Incluye principalmente US\$40,000 (en el 2013 US\$40,000) a Ecuador Overseas Agencies S.A. y US\$18,993 a Alava Garcia Aura Cleotilde por anticipos entregados por concepto de confección de uniformes.

H. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

Tipo de bien	Saldo al 31/12/2013	Reclasificación	Incrementos adquisiciones y mejoras	Superventas/ estaciones	Saldo al 31/12/2014	
Terreno	2,357,306		(1)	159,355	2,517,461	
Edificio	5,826,329		(1)	373,228	6,199,557	
Bienes, muebles y equipos	10,944,892	(2)	(756)	(3)	785,985	11,729,701
Equipos de computación	475,107	(67,630)			19,434	400,611
Vehículos	447,464				(133,733)	313,761
Instalaciones	362,726					362,726
Depreciación acumulada	20,447,754	(98,398)	1,398,182	(135,733)	21,563,817	
	<u>112,312,194</u>	<u>237,728</u>	<u>(1,168,870)</u>	<u>125,985</u>	<u>112,806,547</u>	
	<u>8,435,650</u>	<u>139,342</u>	<u>186,312</u>	<u>2,223</u>	<u>8,765,477</u>	

- (1) Corresponde a la adquisición de un terreno y un edificio del "Centro Diagnostico Medico Gamma", ubicado sobre el solar 1, manzana 15, de la ciudadela Kennedy, parroquia Tarquí, sobre el cual se encuentran consultorios, locales y otros espacios del bloque del centro médico Gamma.
- (2) Corresponde a la reclasificaciones de muebles y equipos de habitaciones.
- (3) Corresponde a compras de muebles, sillones, armarios y mesas para el uso de la compañía.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

I. OTROS ACTIVOS:

Esta cuenta se compone como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Depósitos en garantía		4,246	4,246
Inversiones a largo plazo	(1)	16,188	16,188
Inversiones en compañías	(2)	4,705,410	3,956,534
Derechos Fiduciarios	(3)	2,340,942	1,915,942
Cuentas por Cobrar a largo plazo (Nota S)		166,654	166,654
Otros activos no corrientes	(4)	304,374	662,414
Propiedades de inversión		50,000	50,000
		<u>7,587,814</u>	<u>6,771,978</u>

(1) A continuación el detalle:

		Al 31 de diciembre del	
Compañía		2014	2013
Inversiones a largo plazo			
Blum Rojas Xavier Dr. Innafest		200	200
Bankers Club		14,000	14,000
Campo Club		2,000	2,000
		<u>16,200</u>	<u>16,200</u>
(-) Provisión para Inversiones		12	12
		<u>16,188</u>	<u>16,188</u>

(2) A continuación el detalle:

No. de Acciones	Compañía	Valor nominal por acción	Participación	Capital Suscrito	Al 31 de diciembre del	
					2014	2013
1,000	ALICKENKEDY S.A.	0.2	99.99%	501	468,234	501,010
107	ARMEN ASISTENCIA MEDICA S.A.	1000	91.19%	236,935	382,940	384,848
886	CENTRO DE INVESTIGACIONES TERAPIAS Y DIAGNOSTICO DEL CORAZON CARDIATISA S.A.	10	99.99%	175,442	227,579	26,466
545	CRA S.A.	10	99.99%	5,495	234,223	173,021
388	CREMA S.A.	10	99.99%	33,833	66,759	124,872
390	DATDOTON CIA. LTDA.	1	99.99%	390	1,824,537	1,286,739
200	DIAGNOSIS S.A.	1	22.00%	200	17,881	18,190
900	DND ROSA S.A.	2	99.99%	91,000	17,881	117,034
4,528	ENTES S.LTDA.	1	20.00%	9,293	74,401	79,197
4794	INNAFEST	0.04	23.87%	192	10,242	1,879
140	CENTRO DE GASTROENTEROLOGIA KENNEDY S.A. GASTROK	10	25.00%	1,343	19,887	9,598
300	LAB CLIN HOSP. CLINAREN EDY SANBORONON	1	40.00%	30,000	14,999	57,802
100	LABORATORIO HCKA	10	99.99%	1,000	140,890	94,411
2,019	MEGAK S.A.	3.4	74.67%	6,866	492,946	391,387
138,888	MEDON S.A.	1	22.00%	138,888	174,888	11,373
100	NECHACK S.A.	4	94.00%	792	776,499	691,347
600	NEURONAS MEDICAS Y HOSPITALARES S.A. NEURONOSA	1	99.99%	600		10,341
500	OLMED	1	40.00%	500	500	501
204	PROLASA KENNEDY S.A.	50	91.56%	78,292	90,999	136,227
500	RELECTRONAL	1	40.00%	500	500	500
				<u>879,242</u>	<u>4,705,410</u>	<u>3,956,534</u>

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

- (3) Corresponde a derechos fiduciarios con Fideicomiso Alborada, Fideicomiso Complejo Medico HCKS1 y Fideicomiso Comercial HCKS 2 por US\$1,365,942, US\$801,000 y US\$174,000 (en el 2013 US\$1,115,942 y US\$800,000), respectivamente.
- (4) Incluye principalmente US\$129,231 por anticipo a Edificio Rapsodia.

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Fiscales	(1)	1,211,400	1,236,210
Proveedores	(2)	3,867,993	1,731,092
Compañías relacionadas (Nota S)		6,009,730	3,009,143
Otros acreedores		2,140	21,846
Otras cuentas por pagar		108,325	128,492
Documentos por pagar	(3)	782,544	1,620,415
Obligaciones con el IESS		194,279	85,698
		12,176,411	7,832,896

- (1) Incluye principalmente US\$964,255 (en el 2013 US\$1,018,067) de impuesto a la renta y US\$141,539 (en el 2013 US\$148,642) retenciones en la fuente, respectivamente.
- (2) Corresponde principalmente a proveedores por servicios médicos, incluyendo US\$271,814 (en el 2013 US\$ 206,998) a Invimedic S.A., US\$186,811 (en el 2013 US\$397,236) a Ecuador Overseas Agencies C.A. y US\$9,425 (en el 2013 10,056) a Gadere S.A.
- (3) Corresponde a pagarés que se renuevan cada año, incluyendo principalmente US\$650,000 con Alicia Guim de Magnalardo.

K. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Corresponde a US\$9,741 (en el 2013 US\$856,737) de gastos clínicos, US\$126,467 (en el 2013 US\$112,464) gastos administrativos, US\$883,881 (en el 2013 US\$765,323) por concepto de beneficios sociales por pagar a los empleados y US\$124,408 por gastos financieros.

L. OBLIGACIONES BANCARIAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Banco Bolivariano C.A.		83,750	400,000
Banco Pichincha C.A.		1,963,379	1,423,178
Banco Internacional S.A.		1,757,558	1,018,747
Banco Pichincha Miami		1,800,000	1,800,000
Banco Guayaquil S.A.		300,000	800,000
Banco Santander Miami		1,500,000	
	(1)	7,404,687	5,439,925

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**L. OBLIGACIONES BANCARIAS: (Continuación)**

(1) A continuación el detalle:

Institución	Operación	Inicio	Vencimiento	Tasa	Saldo al 31/12/2014
Banco Internacional S.A.	394937	09/10/2014	04/10/2015	8.20%	757,508
Banco Internacional S.A.	362528	25/09/2014	25/09/2015	8.20%	1,000,000
Banco del Pichincha C.A.	2072318	17/07/2014	12/07/2015	8.92%	379,104
Banco del Pichincha C.A.	2107512	17/09/2014	12/09/2015	8.92%	454,925
Banco del Pichincha C.A.	2188970	18/12/2014	13/12/2015	8.92%	1,000,000
Banco del Pichincha C.A.	1994650	24/02/2014	19/02/2015	8.92%	129,350
Banco del Pichincha Miami	33605	04/06/2014	30/07/2014	5.75%	1,600,000
Banco Santander Miami	35206	18/11/2014	18/11/2015	1.43%	1,500,000
	ME-				
Banco de Guayaquil S.A.	167545	02/12/2014	02/03/2016	6.77%	300,000
Banco Bolivariano C.A.	225656	10/03/2014	09/03/2015	8.33%	83,750
					<u>7,404,687</u>

M. PASIVO A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Obligaciones bancarias	(1)	272,091	2,093,574
Provisiones laborales	(2)	2,290,078	1,963,037
Préstamos de partes relacionadas (Nota S)		3,500,000	3,250,000
Documentos por pagar			250,000
Otros pasivos de largo plazo	(3)	1,810,433	1,857,242
		<u>7,872,602</u>	<u>9,413,853</u>
(-) Porción corriente Obligaciones bancarias		58,698	239,167
		<u>7,813,904</u>	<u>9,174,686</u>

(1) Las obligaciones corresponden a lo siguiente:

Banco	Fecha de			Tasa	Al 31 de diciembre de 2014
	Emisión	Vencimiento			
Banco Pichincha C.A.	12/12/2013	18/11/2018		8.92%	272,091
					272,091
Menos: Porción corriente					(58,698)
					<u>213,393</u>

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

Provisión para jubilación patronal

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Saldo al inicio del año	1,963,037	1,737,693
Provisión	362,815	509,567
(-) Pagos y/o ajustes	(44,181)	284,223
Saldo al final del año	<u>2,281,671</u>	<u>1,963,037</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**M. PASIVO A LARGO PLAZO:** (Continuación)**Provisión para desahucio**

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Saldo al inicio del año		14,708
Provisión	8,407	
(-) Pagos		(14,708)
Saldo al final del año	8,407	

- (3) Al 31 de diciembre, corresponde a acreedores por títulos de salud de Medirent y Hospital Clínica Kennedy S.A.

Acreedores por Títulos de Salud HCK

Titulos de Salud HCK		393
Acreedores por Garantía (MEDIRENT)	(4)	1,810,040
		<u>1,810,433</u>

- (4) Corresponde a pagos anticipados por el servicio Medirent Plus, se paga US\$3,000 anuales, al paciente se le entregan cuponerías o billetes de descuento.

N. PASIVO DIFERIDO:

Corresponde a US\$641,415 por anticipos de pacientes ingresados en la clínica.

O. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 600,000 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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**O. PATRIMONIO:** (Continuación)

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 2014 se realizó ajuste por US\$139,342 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. Esta cuenta incluye US\$2,460,692 de otros integrales, incorpora el ajuste de inversiones al valor patrimonial proporcional del ejercicio por US\$822,025.

P. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre de 2014 incluye corresponde a US\$822,025 por resultados integrales en VPP.

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

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, 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	
	2014	2013
Utilidad del ejercicio	4,412,418	4,448,647
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	538,559	456,315
Dividendos y otros ingresos exentos	938,682	2,008,632
Más: Gastos no deducibles	1,300,281	2,300,818
Gastos incurridos en generación ingresos exentos	7,902	49,133
Participación de los trabajadores sobre ingresos exentos	139,617	293,925
Base imponible para impuesto a la renta	4,382,977	4,627,576
Impuesto a la renta	964,255	1,018,067
Menos: Retenciones recibidas durante el año	728,136	
Impuesto a la renta a pagar	236,119	1,018,067

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

(1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a ingresos por:	
Indemnización Asistencia Medica	116,657
Ajuste al Valor Proporcional Patrimonial	822,025
	<u>938,682</u>

R. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

	Año 2014		Año 2013	
	Compras	Ventas	Compras	Ventas
ALBOKENNEDY S.A.	63,750			
ANA JULIA LAMA PICO	342		63,750	
ARRIAGA FIALLOS WALTER KLEBER				
ARRIAGA WONG KLEBER XAVIER	32,400	28		
ASIKEN ASISTENCIA MEDICA S.A.	33,404	618,880	3,045	386,348
AVELLAN ONA CARLOS ENRIQUE	237			
CARDIATESA S.A.	2,385,612	48,258	737,328	21,999
CENTRO DE GASTROENTEROLOGÍA				
KENNEDY S.A. GASTROK	408,029	38,618	581,167	33,911
CENTRO DE INVESTIGACION Y TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES UROLOGICAS C.A. C.I.T.E.U.C.O.R.P.	427,061	11,153		
CIKA S.A.	21,854	283	36,921	2,989
CIKENA S.A.	33,322	106,768	13,778	80,250
DATEOTON CIA. LTDA.	4,689,358	44,872	8,188,810	80,314
DIAGNOSIA DIAGNOSTICO				
GINECO OBSTETRICO S.A.	410	1,417		3,280
DR. TEODILO LAMA PICO	17,531		6,881	
ECOM. HORACIO ROBERTO PONCE VALVERDE	40,694			
EKO MOVI S.A.	20,824	5,788	27,825	24,889
ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C.LTDA.	152,771	823		
FIDEICOMISO COMPLEJO MEDICO		6,885		
FRUGONE MORLA LUIS	1,583	557		
GESTIÓN PROFESIONAL				
GEPROF C.A.	145,818			
GOMEZ TAPIA MARCIA MARLENE		104		
BMEXSA S.A.	138,317			4,400
INAFEST S.A.		4,724		
INSTITO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		23,986,479		
INSTITUTO DE DIAGNOSTICO Y TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES DE LA SANGRE C. LTDA. (IDYTES)	242,182	33,709	201,861	38,371
KREMTARI S.A.	25,718	23,818		
LABORATORIO CLINICO ARRAGA C.A.	1,678,657	348,180		
LABORATORIO CLINICO HOSPITAL				
CLINICA KENNEDY SAMBORONDON HCKA S.A.	7,282	106,131	10,812	81,286
LABORATORIO CLINICO HOSPITAL				
CLINICA KENNEDY SAMBORONDON HCKA S.A.			22,288	
LAMA LAMA SONIA MARLENE	1,388	625		
LAMA PICO ANA JULIA	10,881			
LAMA PICO PAULIN	34,496			
LAMA VALVERDE EDGAR ENRIQUE	8,517			
LAMA VALVERDE MARLÓN ALFREDO	526,595	9,413		
MARGARITA VALVERDE CHON QUI DE LAMA	21,090			
MENAK S.A.	735,582	913,388	586,872	276,018
MEDREN MEDICINA				
INTEGRAL KENNEDY SA		910,688	737	1,028,230
MEDTOP S.A.	18,179	752		
NEGOCIOS SOCIETARIOS				
NOCKEN CIA LTDA.	32,038			
PICO MOTALVAN CARLOS GUSTAVO	229,825	1,288		
PREDIAL ECLASA S.A.	2,695,602	6,643	1,970,229	43,600
RENAKEN RESONANCIA MAGNETICA KENNEDY S.A.	264,694	462,863	337,406	382,017
SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON	50,080	81,292	130,408	38,795
SERVICIOS MEDICOS Y HOSPITALARIOS S.A.				
SERMEDOSA		16,132	16,145	12,002
UROLASER KENNEDY S.A.	11,820	277	33,800	
VALENZUELA PHILIPS DENISE	12,300	19		
WONG CARRERA OTTON LEANERO	185,740	5,650		
WONG GUERRA LISA ANGELA		77		
WONG LAMA DANIEL LEONARDO	7,507			
WONG LAMA ELIO DANIEL	7,380			
WONG LEON JEANNETTE TERESA PATRICIA	2,180			
XYBERT S.A.	137,637			
	<u>18,041,080</u>	<u>26,346,674</u>	<u>12,847,462</u>	<u>2,212,813</u>

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

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

	Año 2018		Año 2017	
	Por Cobrar	Por Pagar	Por Cobrar	Por Pagar
ALBOKENNEDY		37.034		37.034
ANA JULIA LAMA PICO	2.244	905		
ARRIAGA WONG ILEBER XAVIER		2.430		
ARIBEN ASISTENCIA MEDICA S.A.	133.653	25.453	41.264	22.093
CENTRO DE GASTROENTEROLOGIA KENNEDY S.A. GASTROK	126.020	401.109	85.810	190.825
CENTRO DE INVESTIGACIONES, TERAPIAS Y DIAGNOSTICO DEL CORAZON CARDIATESA S.A.	136.123	1.119.272	88.701	276.950
CIMA S.A.	280.538	191	280.538	
CINEMA S.A.	176.770	20.251	211.948	12.225
CITEU CORP. C.A.		8		
CUENTAS POR COBRAR ISS POR FACTURAR DATOTEON CIA. LTDA.	7.221.114			
DIAGNOSA S.A.	46.224	1.671.028	32.540	1.896.679
ECOL HORACIO ROBERTO PONCE VALVERDE	99	854	100	779
ERO MOVIL		1.062		
ELOY CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA		35.344	6.099	1.991
ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C.LTDA				
FIDEICOMISO KENNEDY ALBORADA	2	6.745		
FRUGONE MORLA LUIS FERNANDO	641			
GLENDIA WONG DE AVILES	239	19.878		
I.E.S.S. DEPARTAMENTO PROVINCIAL DE SALU	3.409			
I.E.S.S. HOSPITAL DE CHONE	6.519			
I.E.S.S. HOSPITAL DE JIPUJANA	81.895			
I.E.S.S. HOSPITAL DE MACHALA	20			
I.E.S.S. HOSPITAL DE MANTA	2.849			
I.E.S.S. HOSPITAL DE MLAGRO	1.429			
I.E.S.S. HOSPITAL DE PORTOVELAZO	232			
I.E.S.S. HOSPITAL DE PORTOVELAZO	1.677			
I.E.S.S. HOSPITAL MANUEL YGNACIO MONTERO	80			
I.E.S.S. HOSPITAL TEODORO MAR DONADO CABR	2.241			
I.E.S.S. SEGURO DE SALUD CENTRO A.A. OR	3			
I.E.S.S. SEGURO DE SALUD CENTRO A.A. LET	348			
I.E.S.S. SEGURO DE SALUD CENTRO A.A. NOR	362			
I.E.S.S. SEGURO DE SALUD CENTRO A.A. SUR	1.350			
I.E.S.S. SEGURO DE SALUD ZEFAYURA DE PRE	1.189			
I.E.S.S. SEGURO DE SALUD SUBDIRECCION DE PRESTACIONES DE SALUD QJAYAQUIL	267.279			
I.E.S.S. SEGURO SOCIAL CAMPESENO	143.655			
I.E.S.S. SEGURO SOCIAL CAMPESENO MANABI	93.992			
IDYTES C.LTDA.	34.091	40.673	22.074	35.094
ING DANIEL LEONARDO WONG LAMA	195			
ING ELIO DANLO WONG LAMA	633	91		
ING OTTON FERNANDO WONG LAMA	404			
ING OTTON LEANDRO WONG CARRERA	10.137	140.857		
INNAIFEST	3.374		4.203	
JEANNETTE WONG LEON		818		
JORGE LUIS AVILES MORALES	3.490			
KREMTARI S.A.	34	4.372		
LAS CLINIC HOSP CLINICA KENNED SAMB HONG	57.529	13.914	61.159	15.429
LARGORA FORRO CLINICO ARRIAGA C.A.	4.339	286.948		
LAMA LAMA SONIA MATEDE	180			
LAMA PICO PAULIN ING	373			
LAMA VALVERDE EDGAR ENRIQUE	820	1.833		
LAMA VALVERDE MARLON ALFREDO	12.011	1.367		
MEDAK S.A.	342.644	629.111		10.760
MEDITOP S.A.		10.293		
Negritos Srestratos Soccer S.A. DXP		360.000		
PICO MONTALVAN CARLOS GUSTAVO	1.445	4.125		
PREDIAL EDCLASA S.A.	93.821	909.072	59.274	949.110
PRELAVAL C.A.	195			
REMARKEN S.A.	194.789	121.739	191.763	29.683
SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON	38.418	106	42.630	2.429
SERVICIOS MEDICOS Y HOSPITALARIOS S.A. SORMEDOSA	34.591		29.377	12.710
UROLASER KENNEDY S.A.		1.796		
MEORON S.A.	357.106		384.183	
Laboratorio clinico YOKA				3.630
ZYBERT S.A.		8.273		
	<u>9.679.202</u>	<u>6.009.730</u>	<u>1.216.696</u>	<u>3.205.144</u>

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

	Año 2014		Año 2013	
	Por Cobrar	Por Pagar	Por Cobrar	Por Pagar
CENTRO DE GASTROENTEROLOGIA KENNEDY S.A.				
GASTROCK	106.000		106.000	
UROLASER KENNEDY S.A.	60.654		60.654	
SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON		650.000		800.000
ALBOKENNEDY S.A.		750.000		750.000
CIRA S.A.		200.000		200.000
LAMA PICO TEODILO		200.000		
MEDIAK S.A.		250.000		250.000
REMPREN S.A.		1.500.000		1.500.000
ING. ELIO DANIEL RIVERO LAMA		50.000		
	<u>166.654</u>	<u>3.500.000</u>	<u>166.654</u>	<u>3.250.000</u>

S. 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.

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

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**T. FIDEICOMISO KENNEDY ALBORADA:**

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 1:

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. FIDEICOMISO COMERCIAL HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON 2

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.- 21 de noviembre de 2010.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**V. FIDEICOMISO COMERCIAL HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON**
2

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 fiduciaros 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.

W. 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.

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.

X. HECHOS SUBSECUENTES:

Posterior a la fecha de corte de los estados financieros, terceros han iniciado demandas laborales en contra de la empresa por US\$554,199. Del mismo modo, se han obtenido sentencias no favorables por el mismo concepto por US\$292,364. No han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.