

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. ("La Compañía"), fue constituida el 17 de noviembre del 1969 mediante celebración de escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de diciembre del mismo año, teniendo como actividad principal brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos, así como también la intermediación inmobiliaria. Su domicilio principal es la Avenida del Periodista y Calle 11-A, Sector N.O., Ciudadela Kennedy.

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 CLÍNICA KENNEDY SAMBORONDÓN S.A HOKESA.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEO'ON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Inventarios

Son presentados al costo o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios de insumos médicos, materiales y accesorios médicos, y suministros de oficina obsoletos se ajustan contra los resultados del período en el que se presenta su caducidad.

2.5 Propiedades y equipos

Medición en el momento del reconocimiento.- Se miden inicialmente por su costo, y comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

2.5.1 Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de depreciación.

ESPACIO EN BLANCO

<u>Rubro de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Mueble, equipos médicos y de oficina	10
Equipos de computación	3

2.5.2 Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6 Activos intangibles

Los activos intangibles menores, como softwares, son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada, reconocida con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. El método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva con cargos a resultados.

2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, el Fideicomiso evalúa los valores de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, si hubiere.

Las pérdidas y reversiones por deterioro, si hubieren, se reconocen inmediatamente en los resultados del año. Durante el año 2017, la Compañía no ha identificado indicios de deterioro en sus activos.

2.8 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.8.1 Impuesto corriente. - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8.2 Impuestos diferidos. - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

2.8.3 Impuestos corrientes y diferidos. - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

2.9 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.10 Beneficios a trabajadores

2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.10.2 Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de los servicios médicos y hospitalarios prestados; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción y pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que el la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Los ingresos relacionados con servicios médicos y hospitalarios pendientes de facturar a entidades públicas incluyen un análisis realizado por la Administración de la Compañía sobre la probabilidad de cobros en función de la experiencia, originando que los importes pendientes de facturar se reconozcan en los estados financieros como una estimación de ingresos.

2.12 Costos y gastos

Se registran al costo histórico, y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.14.1 Activos financieros.- Se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y sus equivalentes y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva.- El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.14.1.1 Efectivo y bancos. - Incluye depósitos bancarios e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.14.1.2 Cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluye cuentas por cobrar comerciales, anticipo a proveedores y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes. El período de crédito promedio que otorga la Compañía a terceros es de hasta 45 días promedio.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

La Administración de la Compañía realiza periódicamente un análisis con el objetivo de constituir una provisión por incobrabilidad para reducir el saldo de cuentas por cobrar a su valor de probable realización. La referida provisión se constituye en función de la probabilidad de recuperación de todos los rubros que componen las cuentas por cobrar, iniciando el reconocimiento de provisión por incobrabilidad para aquellos importes vencidos mayores a 90 días en adelante, sobre la base de porcentajes y rangos establecidos por la Compañía.

2.14.1.3 Otros activos financieros. - Son reconocidos inicialmente al costo y para el reconocimiento posterior se miden al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado separado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica dentro de la categoría de "otros activos financieros" las cuentas por cobrar de largo plazo otorgados a compañías relacionadas y terceros, las inversiones de corto y largo plazo con instituciones financieras locales y del exterior y las inversiones permanentes en subsidiarias y asociadas. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Inversiones en subsidiarias y asociada.- La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas a su valor razonable con cambios en resultados y al costo cuando son inversiones inmateriales. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlo.

Subsidiarias.- Son aquellas entidades sobre las cuales la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Asociadas.- Son aquellas entidades en las cuales la Compañía ejerce influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la compañía en la que se invierte.

- 2.14.2 **Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-** Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Entre la evidencia objetiva que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de días de vencimiento promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El importe en libros de las cuentas por cobrar se reduce por la pérdida por deterioro a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 2.14.3 Baja de un activo financiero.- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.
- 2.14.4 Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Método de la tasa de interés efectiva.- Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe noto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

- 2.14.4.1 Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

El período de crédito promedio para las compras locales de bienes y servicios es de 15 a 45 días con facturación y vencimiento mensuales.

- 2.14.4.2 Baja de un pasivo financiero.- La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.15 Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros separados.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.16 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha evaluado la aplicación de las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que fueron mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Inicialiva de revelación

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros separados evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo. De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, la Compañía ha revelado información comparativa para el período anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros separados de la Compañía en razón que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas en razón que no son aún efectivas:

NIIF	Título	Fecha (*)
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28.	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

(*) Efectivas a partir de periodos que inicien en o después de la fecha indicada. Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia. El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros separados.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Inversiones temporales	2,843,862	2,736,784
Bancos	2,271,709	1,393,408
Caja	92,382	69,005
Total	<u>5,207,953</u>	<u>4,199,197</u>

Al 31 de diciembre del 2017:

- Bancos, representan depósitos en instituciones financieras, de los cuales US\$796,613 corresponden a bancos del exterior, sin restricción de acceso a referidos fondos y no generan intereses.
- Inversiones temporales, representa los valores mantenidos en bancos locales con vencimientos de hasta 90 días. Un detalle es como sigue:

<u>Emisor</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Interés</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	991,937	-
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	635,757	-
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	596,551	-
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	371,444	-
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	248,173	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	954,588
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	611,820
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	574,089
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	367,459
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	238,820
Total					<u>2,843,862</u>	<u>2,736,784</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Clientes:</u>		
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y otros	14,214,428	11,777,024
Relacionadas, Nota 20	991,313	1,170,530
Provisión de cuentas incobrables	<u>(359,035)</u>	<u>(272,608)</u>
Subtotal	14,846,706	12,674,946
Cheques devueltos	116,376	98,513
Préstamos a empleados	6,949	13,134
Otras	<u>596,996</u>	<u>438,109</u>
Total	<u>15,567,027</u>	<u>13,224,702</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de la cuenta por cobrar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) ascienden a US\$12.9 millones (en el 2016 US\$9.9 millones) por estimación de ingresos por servicios prestados a sus afiliados. De los valores reconocidos por cobrar al cierre del ejercicio económico 2017, se han realizado recuperaciones que ascienden a US\$9.1 millones entre los meses de enero a abril del 2018. Las cuentas por cobrar tienen vencimientos promedios de hasta 30 y 120 días y no generan intereses.

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Corriente:</u>		
<u>Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados:</u>		
Inversiones temporales (1)	<u>1,740,733</u>	<u>1,674,838</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, inversiones temporales, corresponden a depósitos a plazo fijo hasta 360 días y pagaderos al vencimiento de la inversión, un detalle es como sigue:

<u>Institución financiera</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Interés</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco Pichincha Miami	26-jun-17	21-jun-18	360	4.00%	636,113	-
Banco Pichincha Miami	26-jun-17	21-jun-18	360	4.00%	501,868	-
Banco Pichincha Miami	07-ago-17	02-ago-18	360	4.00%	602,752	-
Banco Pichincha Miami	22-jul-16	26-jun-17	339	4.00%	-	612,034
Banco Pichincha Miami	12-ago-16	07-ago-17	360	4.00%	-	579,934
Banco Pichincha Miami	22-jul-16	26-jun-17	339	4.00%	-	482,870
Total					<u>1,740,733</u>	<u>1,674,838</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Durante el año 2017, se reconocieron US\$197,582 en otros ingresos relacionados con los intereses ganados en estos depósitos a plazo.

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
No corriente:		
<u>Activos financieros medidos al costo</u>		
<u>de amortización:</u>		
Inversiones en el exterior al vencimiento (2)	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>

(2) Un detalle de las inversiones en el exterior mantenidas al vencimiento es como sigue:

Banco	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Plazo (días)	Interés	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco Santander Int.	27-feb-16	23-mar-18	755	36%	900,000	900,000
Banco Santander Int.	27-feb-16	23-mar-21	1851	54%	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
Total					<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos financieros medidos al valor razonable con</u>		
<u>cambio en los resultados del año:</u>		
Inversiones en subsidiarias y asociadas (3):		
Albokennedy S.A. (*)	2,241,319	351,140
Asisken Asistencia Médica S.A. (*)	1,028,659	819,647
Remaken S.A. Resonancia Magnética Kennedy S.A. (*)	775,899	779,859
Mediak S.A. (*)	338,110	421,824
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	289,881	209,211
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnósticos del Corazón, Cardiatesa S.A. (*)	142,573	153,967
IDYTES C.LTDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda.	78,971	78,943
Laboratorio Clínico HCKA S.A. (*)	58,625	110,624
Diagosa Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	53,825	53,381
Cikena S.A. (*)	46,031	55,864
Urolasor Kennedy S.A. (*)	32,601	32,408
Innafest S.A.	31,059	32,848
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondón ICKS S.A. (*)	30,952	31,170
Dateoton Cia. Ltda. (*)	23,824	965,811
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK (*)	4,276	6,245
Electroquil S.A.	888	888
Solmed	320	320
Cytoblood Cía. Ltda.	<u>300</u>	<u>300</u>
Total	<u>5,178,113</u>	<u>4,104,450</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

(3) Un resumen de las inversiones en subsidiarias y asociadas es como sigue:

Compañía	No. Acciones		% participación		Valor nominal		Saldo ajustado	
	2017	2016	2017	2016	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Albokennedy S.A.	3,999	3,999	99.99%	99.99%	800	800	2,241,319	331,140
Asisiken Asistencia Médica S.A.	950,000	338	95%	50%	950,000	338,000	1,028,659	819,647
Remaken S.A. Resonancia Magnética Kennedy S.A.	183	183	97%	94%	772	752	775,899	779,659
Mediak S.A.	2,016	2,016	75%	75%	806	806	335,110	42,824
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	300,878	148,800	30.08%	30%	300,878	148,800	289,881	239,211
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnósticos del Corazón, Cardiatess S.A.	16,999	16,999	99.99%	99.99%	169,990	169,990	142,574	153,967
IPYTES C.L.TDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda..	9,850	9,850	22%	22%	9,850	9,850	78,971	78,943
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	190	180	60%	60%	1,800	1,800	58,625	110,624
Diagosa Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	256	256	32%	32%	256	256	53,825	53,981
Gikena S.A.	360	360	90%	90%	3,600	3,600	46,001	55,862
Dateoton Cia. Ltda.	599	599	99.83%	99.83%	599	599	23,824	935,811
Urolaser Kennedy S.A.	765	690	46%	46%	38,250	34,500	32,601	32,403
Unicafest S.A.	203,745	203,745	24%	24%	8,150	8,150	31,059	32,843
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy								
Samborondón HCKS S.A.	36,000	36,000	40%	40%	36,000	36,000	30,952	31,170
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK	172	184	43%	41%	1,720	1,840	4,276	6,245
Elec:requil S.A.	44,397	44,397	0.01%	0.01%	888	888	888	888
Solimed	160	160	40%	40%	920	920	920	920
Cytoblood Cia. Ltda.	300	300	30%	30%	300	300	300	300
Total	1,570,869	570,039			1,524,979	789,059	5,178,113	4,104,450

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOJON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Durante el año 2017, la Compañía reconoció en los resultados del año US\$1.1 millones (US\$184,740 en el año 2016) relacionado con los dividendos recibidos provenientes de las inversiones en subsidiarias y asociadas. La Compañía adicionalmente, reconoció en los resultados del ejercicio US\$1.6 millones relacionado con reconocimiento del ajuste por el método de participación de conformidad con la NIC 28.

La Compañía también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

De conformidad con la NIIF 10 de Consolidación de Estados Financieros, la Administración segrega las subsidiarias y asociadas para efectos de realizar el proceso de consolidación de los estados financieros. Se consideran subsidiarias y que entran en el perímetro de consolidación aquellas entidades donde se tiene una participación mayor al 50% y/o la Administración de la Compañía tenga influencia significativa en las decisiones financieras y operativas de las mismas (*).

6. INVENTARIOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Insumos	1,133,181	1,082,504
Medicina Profarm	<u>395,959</u>	<u>517,514</u>
Total	<u>1,529,140</u>	<u>1,600,018</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no identificó deterioro en los inventarios de medicinas Profarm, considerando que por acuerdos con sus proveedores estos medicamentos son devueltos e intercambiados 2 meses antes de su vencimiento.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo o valuación	21,704,190	21,788,010
Depreciación acumulada	<u>(15,762,224)</u>	<u>(14,946,322)</u>
Total	<u>5,941,966</u>	<u>6,841,688</u>
Clasificación:		
Terranos	2,496,625	2,496,625
Edificios	2,130,463	2,303,815
Muebles, equipos médicos y de oficina	1,294,898	1,999,363
Instalaciones	16,639	29,784
Equipos de computación	<u>3,342</u>	<u>12,101</u>
Total	<u>5,941,966</u>	<u>6,841,688</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Costo:	Terrenos	Edificios	Vehículos	Instalaciones	Muebles, equipos médicos y de oficina	Equipos de computación	Total
ENERO 1, 2016	2,517,461	6,199,557	287,624	392,726	11,666,997	420,988	21,483,464
Adiciones					395,405		395,405
Ventas/Bajas	(20,836)	(48,618)	-	-	(18,421)	(2,983)	(82,858)
DICIEMBRE 31, 2016	2,496,625	6,150,939	287,624	392,726	12,042,981	417,115	21,786,010
Adiciones	-	-	-	-	203,933	-	203,933
Ventas/Bajas	-	-	-	-	(285,652)	(2,101)	(287,753)
DICIEMBRE 31, 2017	2,496,625	6,150,939	287,624	392,726	11,865,282	415,014	21,704,190
Depreciación:							
ENERO 1, 2016	-	3,692,610	278,920	330,371	9,141,809	389,979	13,833,689
Depreciación	-	174,820	8,704	32,571	919,739	18,018	1,153,252
Ventas/Bajas	-	(20,336)	-	-	(17,330)	(2,983)	(40,618)
DICIEMBRE 31, 2016	-	3,847,124	287,624	362,942	10,043,818	405,014	14,946,322
Depreciación	-	173,352	-	13,146	741,490	8,759	936,747
Ventas/Bajas	-	-	-	-	(118,744)	(2,101)	(120,845)
DICIEMBRE 31, 2017	-	4,020,477	287,624	376,088	10,666,364	411,672	15,762,224

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Durante el año 2017, la Compañía reconoció en otros ingresos US\$699,671 (US\$696,785 en el año 2016) relacionado con el alquiler de equipos médicos a sus compañías relacionadas.

8. OTROS ACTIVOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Derechos Fiduciarios (1):		
Fideicomiso Alborada	3,477,373	2,222,373
Fideicomiso HCKS 1	961,000	801,000
Fideicomiso HCKS 2	<u>14,000</u>	<u>174,000</u>
Subtotal	4,452,373	3,197,373
Local (Edificio Rapsodia)	129,231	129,231
Intereses	129,671	128,284
Otros	16,200	16,200
Depósitos en garantía	<u>4,246</u>	<u>4,246</u>
Total	<u>4,731,721</u>	<u>3,475,334</u>

(1) Un resumen de los estados financieros no auditados de los fideicomisos Kennedy Alborada, HCKS1 y HCKS2 es como sigue:

Estados Financieros	Fideicomiso Kennedy Alborada	Fideicomiso Mercantil HCKS 1	Fideicomiso Mercantil HCKS 2
Activos	10,932,987	1,392,124	348,354
Pasivo	(8,398,778)	-	-
Patrimonio	<u>(2,534,209)</u>	<u>(1,392,124)</u>	<u>(348,354)</u>

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco Pichincha C.A.	4,075,069	907,533
Banco Internacional S.A.	3,287,979	1,800,000
Banco Pichincha Miami	1,800,000	3,770,246
Banco Santander Miami	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
Subtotal	10,663,048	7,977,779
Porción corriente	<u>(4,361,738)</u>	<u>(5,480,730)</u>
Total porción a largo plazo	<u>6,301,310</u>	<u>2,497,049</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

A continuación un detalle de los documentos por pagar a bancos:

<u>Descripción:</u>	<u>Operación</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco Pichincha C.A.	2721458	20/07/2017	24/06/2022	8.95%	1,865,194	-
Banco Pichincha Miami	-	18/07/2017	13/07/2018	5.55%	1,800,000	1,800,000
Banco Internacional	489769	27/10/2017	27/10/2022	8.50%	1,719,757	-
Banco Santander Miami	-	08/01/2016	19/11/2018	3.50%	1,500,000	1,500,000
Banco Pichincha C.A.	2816759	01/12/2017	26/11/2018	8.00%	1,000,000	-
Banco Pichincha C.A.	2759939	14/09/2017	19/08/2022	8.95%	959,875	-
Banco Internacional	480115	19/05/2017	19/05/2020	9.33%	825,917	-
Banco Internacional	458456	01/10/2016	05/09/2021	8.95%	742,305	902,318
Banco Pichincha C.A.	2839458	28/12/2017	26/06/2018	8.95%	250,000	-
Banco Internacional	466588	30/11/2016	25/11/2017	9.06%	-	999,964
Banco Internacional	458455	01/10/2016	25/03/2018	8.95%	-	842,482
Banco Pichincha C.A.	253746200	05/09/2016	31/08/2017	9.15%	-	758,209
Banco Internacional	453218	06/07/2016	01/07/2017	8.95%	-	594,141
Banco Internacional	439537	16/03/2016	11/03/2017	8.95%	-	258,421
Banco Internacional	438859	05/02/2016	30/01/2017	8.95%	-	172,920
Banco Pichincha C.A.	195774500	12/12/2013	16/11/2018	9.86%	-	149,324
Total					10,663,048	7,977,779

La Compañía presenta valores en garantía, a continuación se muestra un detalle:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
Títulos y valores en garantía	2,191,489	-
Hipotecas	1,832,403	1,851,431
Prenda documentos/ títulos/acciones	<u>1,000,000</u>	-
<u>Banco Internacional S.A.</u>		
Hipotecas	-	<u>3,334,734</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

10. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Proveedores	6,509,844	5,319,011
Relacionadas, Nota 20	<u>5,684,468</u>	<u>5,270,898</u>
Subtotal	12,194,312	10,589,909
Nómina e IESS por pagar	253,037	235,266
Valores anticipados	334,779	-
Intereses	74,523	70,970
Servicios prestados	23,560	67,254
Impuestos y contribuciones	70,596	40,244
Otras	<u>300,386</u>	<u>141,222</u>
Total	<u>13,251,193</u>	<u>11,144,865</u>

Al 31 de diciembre del 2017, cuentas por pagar a proveedores representan principalmente servicios médicos y adquisiciones de bienes y contratación de servicios que no devengan intereses y presentan vencimiento de hasta 90 días.

11. IMPUESTOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente de renta	559,549	517,821
Impuesto al valor agregado	<u>19,440</u>	<u>27,563</u>
Total	<u>578,989</u>	<u>545,384</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	432,176	414,611
Impuesto al valor agregado	94,701	103,473
Retenciones de impuestos	35,308	43,415
Contribución solidaria	<u>.....</u>	<u>1,225</u>
Total	<u>562,185</u>	<u>562,724</u>

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad según estados financieros separados antes de impuesto a la renta	906,480	883,582
Efecto por restablecimiento de estados financieros separados por NIC 19, Nota 22	-	182,865
Efecto de la aplicación del método de participación patrimonial y otros ingresos exentos	(1,632,610)	(186,112)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	1,580,475	178,931
Participación atribuible a otros ingresos exentos	-	1,077
Gastos no deducibles (1)	<u>1,110,091</u>	<u>824,250</u>
Utilidad gravable	<u>1,964,435</u>	<u>1,884,593</u>
Impuesto a la renta causado (2)	<u>432,176</u>	<u>414,610</u>
Anticipo calculado (3) (2)	<u>307,981</u>	<u>398,099</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>432,176</u>	<u>414,610</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, los gastos no deducibles incluyen principalmente depreciación por propiedades y equipos revalorizados por US\$228,482, jubilación patronal por US\$233,216, y baja de inversiones en Sermedosa S.A. por US\$146,988.

(2) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

(3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2017, la Compañía determinó anticipo de impuesto a la renta por US\$307,981 (US\$398,099 en el 2016) e impuesto a la renta causado por US\$432,176 (US\$414,619 en el 2016). Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$432,176 como impuesto a la renta del año fiscal 2015 (US\$414,619 en el 2016).

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2017, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto a la determinación de gastos deducibles, ingresos exentos y otros.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	113,227	107,498
Reconocido en los resultados	<u>.(26,231)</u>	<u>5,729</u>
Saldo al final del año	<u>86,996</u>	<u>113,227</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el activo por impuesto diferido corresponde al efecto de diferencias temporarias deducibles originadas por revaluación de propiedades y equipos.

ASPECTOS TRIBUTARIOS:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$ 1,000 (anteriormente US\$5,000).

La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares *internacionales de transparencia en materia tributaria* y de lucha contra actividades ilícitas.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TFOOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado, por la cual la Compañía no tiene obligación de presentación del referido estudio al organismo de control tributario (SRI).

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Beneficios sociales	399,895	418,563
Participación de trabajadores	<u>159,967</u>	<u>188,197</u>
Total	<u>559,862</u>	<u>606,760</u>

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

El movimiento de la provisión para obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	606,760	631,097
Provisión	1,839,495	1,581,332
(-) Pagos	(1,886,393)	(1,648,454)
Ajustes	<u>-</u>	<u>42,785</u>
Saldo al final del año	<u>559,862</u>	<u>606,760</u>

14. BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Jubilación patronal	3,618,153	3,646,699
Bonificación por desahucio	<u>791,975</u>	<u>763,734</u>
Total	<u>4,410,128</u>	<u>4,410,433</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOYON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Los movimientos en el valor presente fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al inicio del año	3,646,699	3,354,554
Costo laboral	555,688	544,423
Ganancia actuarial	(411,964)	(119,697)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(113,959)	(6,859)
Transferencia	(9,267)	(81,868)
Beneficios pagados	<u>(49,044)</u>	<u>(43,854)</u>
Saldos al final del año	<u>3,618,153</u>	<u>3,646,699</u>

Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al inicio del año	763,734	733,430
Costo laboral	136,737	133,511
Pérdida (ganancia) actuarial	41,970	(73,078)
Beneficios pagados	(147,088)	(21,638)
Transferencia	<u>(3,378)</u>	<u>(8,491)</u>
Saldos al final del año	<u>791,975</u>	<u>763,734</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 por un actuario independiente.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de estos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a la cuenta patrimonial - otros resultados integrales durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son las tasas de descuento, incremento salarial esperado y la de mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 0.5 puntos (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, incrementaría por US\$233,993 (disminuiría por US\$208,711).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en 0.5 puntos, la obligación por beneficios definidos, incrementaría por US\$236,052 (disminuiría por US\$212,285).

Si la expectativa de vida (aumenta o disminuye) por un año tanto para hombres como para mujeres, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$108,645 (disminuiría en US\$109,693).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	4.02	4.14
Tasa esperada del incremento salarial	2.50	3.00

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Los importes reconocidos en los resultados respecto a los referidos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo laboral	679,780	587,575
15. <u>OTROS PASIVOS</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Acreeedores por garantía (MEDIRENT)	1,557,666	1,640,714
Anticipos a relacionadas, Nota 20	-	7,430
Valores anticipados	-	306,506
Otros	260	63,119
Títulos de Salud HCK	<u>393</u>	<u>393</u>
Total	<u>1,558,319</u>	<u>2,018,162</u>

Al 31 de diciembre del 2017, acreedores en garantía representan los abonos realizados por clientes para la contratación del seguro de salud Medirent Plus (pagos anticipados por el servicio), donde se cancela US\$3,000 anuales; al paciente se le entrega una cuponera o billeteo de descuento, Nota 21.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Alta Gerencia, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar las referidas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

16.1.1 Riesgo de crédito.- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de perdidas financieros ocasionada por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

La Administración considera que la Compañía no tiene mayor riesgo crediticio debido a que sus clientes pagan al contado y otros a crédito como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se maneja el riesgo, puesto que por ser una entidad pública mantiene un nivel de pagos con atraso pero son valores recuperables y la Gerencia estima que el riesgo es manejable

- 16.1.2 Riesgo de liquidez.**- La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo de la Compañía.

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. La Compañía cuando necesita efectivo también cuenta con la obtención de créditos con entidades financieras y además si tiene exceso de flujo de efectivo lo invierte en activos financieros de alta liquidez y otros que se mantienen hasta el vencimiento y que son renovados a medida que la gerencia financiera analice y decida si es la mejor opción.

- 16.1.3 Riesgo de mercado.**- La Compañía desarrolla sus operaciones en la ciudad de Guayaquil brindando los servicios hospitalarios en el sector norte, específicamente en la Ciudadela Kennedy, lugar donde se concentra un buen número de clientes y pacientes derivados del convenio que mantiene con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

En un mercado donde los servicios hospitalarios son ofrecidos por muchos participantes, la Compañía ha ganado una buena reputación y mantiene tecnología de punta para brindar un servicio eficiente y oportuno, razón por la cual es una clínica reconocida y líder en el mercado en el cual desarrolla sus actividades.

- 16.1.4 Riesgo de capital.**- La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus Accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

- 16.2 Categorías de instrumentos financieros.**- El detalle de los activos y pasivos financieros fueron como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Activos financieros:		
<i>Al costo amortizado</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo, Nota 3	5,207,953	4,199,197
Cuentas por cobrar, Nota 4	15,567,027	13,224,701
inversiones temporales, Nota 5	1,740,733	1,674,838
Inversiones al vencimiento, Nota 5	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
Total	<u>24,015,713</u>	<u>20,598,736</u>
<i>Valor razonable con cambio en resultados</i>		
Inversiones en subsidiarias y asociadas, Nota 5	5,178,113	4,104,450
Pasivos financieros:		
<i>Al costo Amortizado</i>		
Cuentas por pagar, Nota 10	13,251,193	11,144,865
Otros pasivos, Nota 15	<u>2,128,289</u>	<u>2,018,162</u>
Total	<u>15,379,482</u>	<u>13,163,027</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable.

17. PATRIMONIO

Capital social.- Representan 600,000 acciones autorizadas y suscritas emitidas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reservas:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Legal	300,000	300,000
Facultativa	<u>73,652</u>	<u>73,652</u>
Total	<u>373,652</u>	<u>373,652</u>

Reserva facultativa.- Las leyes societarias vigentes determinan que de las utilidades líquidas del ejercicio se destina un porcentaje como reserva especial o facultativa. El porcentaje de apropiación depende de la decisión de la Junta General de Accionistas.

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.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Resultados acumulados. - Un resumen es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Resultados acumulados - distribuibles	2,410,845	1,468,551
Resultados por adopción tra vez de las NIIF	1,057,350	1,057,350
<u>Reserva según PCGA anteriores</u>		
Reserva de capital	4,540,042	4,540,042
Efecto por aplicación del método de participación patrimonial	3,321,060	3,321,060
Otros resultados integrales	<u>(483,953)</u>	<u>(199,634)</u>
Total	<u>10,845,344</u>	<u>10,187,369</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y del saldo según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reserva según PCGA anteriores. - El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Otro resultado integral. - Representa principalmente el efecto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertos rubros de propiedades. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas, Notas 14 y 22.

Dividendos pagados. - Con fecha 28 de abril del 2017, mediante Acta de Junta General de Accionistas de la Compañía INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., se aprobó la repartición de dividendos correspondiente al 50% de la utilidad del año 2016 por un valor de US\$325,920, los cuales a la fecha de emisión de este informe no han sido cancelados, Nota 20.

Durante el año 2016, la Compañía INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A canceló dividendos a sus accionistas por US\$259,896.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

18. INGRESOS POR SERVICIOS, NETO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Médicos	18,816,534	22,468,670
Hospitalarios	<u>7,318,902</u>	<u>8,546,402</u>
Subtotal	26,135,436	31,015,072
Descuentos	<u>(1,311,119)</u>	<u>(1,394,313)</u>
Total	<u>24,824,317</u>	<u>29,620,759</u>

Un detalle de los ingresos por servicios médicos y hospitalarios es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ingresos por servicios médicos:</u>		
Cirugía	6,802,944	6,829,049
Terapia intensiva	5,959,972	4,047,919
Proveedores de servicios	2,822,487	8,380,127
Emergencia	1,487,936	1,459,499
Rayos x	507,753	530,923
Ecosonografía	392,996	412,819
Ecocardiografía	378,484	376,390
Angiografo	176,417	108,870
Densitometría	72,553	75,215
Pacientes SOAT	53,371	89,989
Litotricia	48,976	48,005
Intensificador de imágenes	40,508	32,707
Servicio al paciente	39,854	50,822
Mamografía	32,116	26,298
Tomografía	167	-
Consulta externa	-	<u>38</u>
Total	<u>18,816,534</u>	<u>22,468,670</u>
<u>Ingresos hospitalarios:</u>		
Medicina general	4,574,607	4,420,532
Cuidados intermedios	1,706,268	1,603,192
Ginecología y obstetricia	796,154	1,348,699
Oncología	78,291	692,200
Otros	163,582	348,780
Pabellón azul	-	<u>132,999</u>
Total	<u>7,318,902</u>	<u>8,546,402</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

19. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos por naturaleza reportados en los estados financieros separados es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos de servicios y ventas	16,031,584	19,604,410
Gastos de administración	4,655,918	5,294,275
Gastos generales	2,691,780	2,759,044
Gastos operativos	<u>1,803,405</u>	<u>1,951,729</u>
Total	<u>25,182,687</u>	<u>29,609,458</u>

Un detalle de los costos y gastos por naturaleza es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y beneficios a los empleados	9,545,802	9,971,518
Implementos médicos	8,857,199	11,312,898
Honorarios	2,149,362	3,101,583
Impuestos, contribuciones y otros	934,315	1,072,539
Depreciación	1,914,834	1,153,252
Mantenimiento e instalaciones	814,263	1,138,811
Provisiones	679,780	587,575
Servicios básicos y otros consumos	364,732	533,838
Seguros	110,210	149,100
Otros	<u>812,190</u>	<u>588,344</u>
Total	<u>25,182,687</u>	<u>29,609,458</u>

20. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas efectuadas de común acuerdo entre las partes incluyen:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cuenta por cobrar:</u>		
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	207,135	152,534
Predial Edclasa S.A.	70,618	68,643
Asisken Asistencia Médica S.A.	6,852	235,032
Servicios Médicos Drtam C. Ltda.	886	886
Architekton S.A.	85	-
Elot construcciones y servicios C. Ltda.	<u>2</u>	<u>2</u>
Subtotal (PASAN...)	285,578	457,097

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
VIENEN...	285,578	457,097
<u>Personas vinculadas:</u>		
Wong Carrera Otton Leandro	10,137	10,137
Lama Valverde Marlon Alfredo	2,759	2,759
Lama Lansí Yon Joy	1,547	1,547
Lama Lansí Judy Josefina de las Mercedes	969	969
Otton Fernando Wong Lama	404	404
Wong Lama Elio Danilo	129	129
Lama Pico Paulin	24	24
Lama Laura Wong	-	34
Total	<u>301,547</u>	<u>473,100</u>
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Cikena S.A.	40,000	-
Prelaval C.A.	22,583	22,583
Administración Y Negocios Adne C. Ltda.	1,935	-
Dateoton Cía. Ltda.	918	8,305
Servicios de Atención Médica Kennedy Seramek	200	-
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	12	-
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	-	1,935
Subtotal	<u>65,648</u>	<u>32,823</u>
<u>Personas vinculadas:</u>		
Lama Valverde Marlon Alfredo	18,438	18,438
Wong Lama Elio Danilo	2,283	2,283
Lama Valverde Edgar Enrique	694	694
Wong Lama Daniel Leonardo	185	185
Valverde Chon Qui Jose Atenor	180	180
Lama Pico Paulin	180	303
Lama Valverde Teofilo Roberto	180	180
Lama Lansí Judy Josefina de las Mercedes	180	180
Lama Lansí Gerardo	<u>136</u>	<u>136</u>
Total	88,104	55,402

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Cikena S.A.	124,368	153,507
Dateoton CIA. LTDA.	90,531	42,820
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	67,007	44,165
Lab. Clinic.Hosp.Clinica Kenned.Samb.Hcks	47,744	9,004
Urolaser Kennedy S.A.	41,300	41,300
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazón Cardíaca	38,021	5,297
Mediak S.A.	34,978	2,530
Fidelcomiso Kennedy Alborada	1,259	-
MEDIKEN Medicina Integral Kennedy S.A.	857	857
Predial Edclasa S.A.	658	654
Negocios Lumarmed S.A.	123	123
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	6	-
Remaken S.A.	-	37,992
Servicios hospitalarios S.A Alboteoton	-	2,497
Asiskon Asistencia Médica S.A.	-	72
Total	<u>446,852</u>	<u>340,818</u>
<u>Otros valores anticipados:</u>		
Fidelcomiso Mercantil HCKS1	124,800	124,800
Architekton S.A.	3,509	-
Negocios Lumarmed S.A.	<u>1,500</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>129,810</u>	<u>124,800</u>
<u>Personas vinculadas</u>		
Wong Lama Elio Danilo	<u>25,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>154,810</u>	<u>124,800</u>
<u>Otras:</u>		
Servicios Médicos Y Hospitalarios S.A. Sermedosa	-	160,000
Kremtari S.A.	-	16,410
Subtotal	<u>-</u>	<u>176,410</u>
Total	<u>991,313</u>	<u>1,170,530</u>
<u>Cuentas por cobrar no corriente:</u>		
Centro de Gastroenterología Kennedy s.a. Gastrok	109,920	106,000
Urolaser Kennedy S.A.	<u>60,654</u>	<u>60,654</u>
Total	<u>170,574</u>	<u>166,654</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Servicios Médicos Dríam C. Ltda.	740,373	926,086
Centro De Investigaciones, Terapias Y Diagnostico del Corazon Cardiatessa S.A.	569,737	623,405
Dateoton Cia. Ltda.	524,363	1,532,363
Mediak S.A.	509,307	501,411
Centro De Gastroenterologia Kennedy S.A. Gastrok	260,691	220,890
Remaken, Resonancia Magnetica Kennedy S.A.	62,694	30,828
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	56,875	36,072
Albokennedy S.A.	48,939	37,804
Cikena S.A.	21,340	16,978
Asisken Asistencia Médica S.A.	16,140	-
Administración Y Negocios Adne C. Ltda.	13,770	-
Gestión Profesional Geprof C.A.	11,000	-
Predial Edclasa S.A.	9,491	550,697
Servicio de Atencion Medica Kennedy Scramek S.A.	4,864	-
Citeu Corp C.A.	3,733	93,700
Negocios Societarios Socken C.Ltda.	3,675	1,776
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy		
Samborondon Hcks S.A.	1,838	-
Servicios Alimentarios Serak S.A.	974	-
Laboratorio Clínico Hcka S.A.	44	856
Subtotal	<u>2,859,848</u>	<u>4,572,866</u>
<u>Personas vinculadas:</u>		
Valverde Chonqui Luz Aurora	7,715	-
Lama Vanegas Pablo Humberto	3,353	-
Wong Carrera Otton Leandro	-	10,137
Lama Valverde Marlon Alfredo	-	2,759
Lama Lansí Yang Hoy	-	1,547
Lama Lansí Judy Josefina de las Mercedes	-	969
Ing.Otton Fernando Wong Lama	-	404
Wong Lama Elio Danilo	-	129
Lama Laura Wong de	-	34
Paulin Lama Pico	-	24
Total	<u>2,870,916</u>	<u>4,588,869</u>
<u>Dividendos por pagar:</u>		
Negocios Societarios Socken C.Ltda	146,663	-
Degeo S.A.	91,257	-
Lama Valverde Marlon Alfredo	29,333	-
Lama Valverde Teofilo Roberto	29,333	-
Lama Valverde Edgar Enrique	29,333	-
Total	<u>325,918</u>	<u>-</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Acreedores relacionados por servicios a clientes:</u>		
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazon Cardíatesa S.A.	88,084	6,994
Remaken, Resonancia Magnética Kennedy S.A.	56,370	16,268
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	44,790	204,772
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondon HCKS S.A.	44,688	15,420
Aibokennedy S.A.	37,804	-
Mediak S.A.	18,152	43,992
Cikena S.A.	12,454	14,560
Asisken Asistencia Médica S.A.	7,558	7,225
Centro De Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	5,965	5,033
Negocios Lumarmed S.A.	727	165
Dateoton CIA. LTDA.	28	1,216
Citeu Corp C.A.	-	1,801
Industrial Inmobiliaria Teoton	-	120
Predial Edclasa S.A.	-	3,645
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	-	5,238
Urolaser Kennedy S.A.	-	2,418
Subtotal	<u>316,620</u>	<u>328,867</u>
<u>Personas vinculadas:</u>		
Lama Valverde Marlon Alfredo	<u>150</u>	<u>-</u>
Total	316,770	328,867
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	23,185	-
Lama Valverde Edgar Enrique	2,436	2,154
Lama Valverde Marlon Alfredo	<u>52</u>	<u>52</u>
Total	25,673	2,206
<u>Documentos por pagar:</u>		
Dr. Teofilo Lama	600,000	-
Servicios Hospitalarios Alboteoton S.A.	510,000	-
Aibokennedy	430,000	-
Negocios Societarios Socken S.A.	300,000	-
Sra. Luz Valverde Chonqui	<u>70,000</u>	<u>-</u>
Total	1,910,000	-
<u>Préstamos:</u>		
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	<u>-</u>	<u>350,956</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Anticipos relacionadas:</u>		
Remaken, Resonancia Magnética Kennedy S.A.	179,816	-
Med.I.Ken Medicina Integral Kennedy S.A.	<u>45,000</u>	-
<i>Subtotal</i>	224,816	-
<u>Valores por liquidar:</u>		
Dateoton Cia. Ltda.	8,121	-
Asisken Asistencia Médica S.A.	1,314	-
Servicios Alimentarios Serak S.A.	880	-
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	<u>60</u>	-
Total	235,191	-
Total	<u>5,684,468</u>	<u>5,270,898</u>
<u>Valores por liquidar no corrientes:</u>		
Dateoton Cia. Ltda.	-	2,418
Asisken Asistencia Médica S.A.	-	2,313
Otros	<u>-</u>	<u>2,699</u>
Total	<u>-</u>	<u>7,430</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ventas:</u>		
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	985,266	797,994
Asisken Asistencia Médica S.A.	488,840	438,847
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	423,807	403,865
Mediak S.A.	299,023	303,421
Dateoton Cia. Ltda.	143,119	57,888
Clinica Kennedy Samborondón Hcks S.A.	110,283	106,764
Cikena S.A.	104,488	67,076
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	73,307	360,363
Centro De Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazón Cardiatesa S.A.	32,985	46,261
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok	30,463	25,977
Centro De Investigación Y Tratamiento de Enfermedades Urológicas C.A. C.I.T.E.U.C.O.H.P.	7,518	11,499
Fideicomiso Kennedy Alborada	6,865	6,865
Ind. Inmobiliaria Teoton	5,502	-
Administracion y Negocios ADNE	3,836	-
Negocios Lumarmed S.A.	3,775	474
Predial Edclasa S.A.	<u>2,242</u>	<u>6,559</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas (Continuación):		
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	322	884
Urolaser Kennedy S.A.	303	322
Architekton	87	-
Instituto de Diagnostico Y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda. (Idytes)	-	19,978
Innaifest	-	4,748
Kremtari S.A.	-	1,702
Servicios Médicos Y Hospitalarios S.A. Sermedosa	-	1,032
Laboratorio Clínico Hcka S.A.	-	309
Cika S.A.	-	72
Personas Vinculadas		
Lama Lansí David	4,060	-
Valenzuela Baquerizo Luis Enrique	502	-
Lama Valverde Edgar Enrique	339	74
Lama Zamora Peggy Elizabeth	92	-
Lama Vanegas Pablo Humberto	90	-
Man Ging Valverde Ignacio Javier	59	-
Wong Lama Wilson George	33	-
Wong Lama Daniel	27	-
Lama Lama Patricia Gisella	25	-
Lama Valverde Marlon Alfredo	4	331
Wong Lama Elio Danilo	-	<u>228</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Compras:		
Dateoton Cía. Ltda.	259,983	29,979
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton	177,506	56,616
Negocios Lumarmed S.A.	168,506	196,204
Geprof C.A.	145,918	112,245
Mediak S.A.	138,668	233,919
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	136,673	470,431
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. GASTROK	121,129	180,716
Architekton	106,775	-
Predial Edclasa S.A.	72,415	1,017,666
Servicios de Atención Médica Kennedy Seramek	54,000	-
Administración y Negocios ADNE	52,733	-
Albokennedy S.A.	49,938	15,938
Remaken Resonancia Magnética Kennedy S.A.	36,494	77,695
Negocios Societarios Socken Cía. Ltda.	22,750	22,750
Enfermedades Urológicas C.A. CITEUCORP	21,408	115,077
Servicios Alimentarios SERAK	<u>19,764</u>	<u>-</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Compras (Continuación):</u>		
Asisken Asistencia Médica S.A.	15,000	-
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnóstico del Corazón Cardiatasa S.A.	5,669	688,385
Cikena S.A.	4,769	22,376
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy Samborondón HCKS S.A.	3,322	5,661
Laboratorio Clínico Hospital Clínica Kennedy HCKA S.A.	45	874
Cika S.A.	-	150,308
Servicios Médicos y Hospitalarios S.A. Sermedosa	-	9,440
Kremtari S.A.	-	4,313
<u>Personas vinculadas:</u>		
Valverde ChongQui Luz Aurora	39,834	-
Lama Valverde Edgar Enrique	21,345	3,514
Lama Vanegas Pablo Humberto	19,102	-
Margarita Valverde Chon Qui de Lama	18,370	18,862
Lama Valverde Marlon Alfredo	1,726	25,476
Lama Rodríguez Valeria	1,050	-
Dr. Teófilo Lama Pico	145	-
Wong Lama Elio Danilo	-	1,063
Otros	-	63,520

Compensaciones a funcionarios y directivos

El personal clave de la Administración de la Compañía incluye la Presidencia Ejecutiva y su staff de gerentes. Los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos variables, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía, se resume a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos fijos	529,566	532,105
Sueldos variables	53,744	41,297
Beneficios sociales	<u>96,490</u>	<u>45,664</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

21. COMPROMISOS

Convenio de prestación de servicios con el Instituto Ecuatoriana de Seguridad Social No. Contrato 21300900-SPSIFG-006-2012

El 15 de Octubre del 2012 las partes declaran expresamente la aceptación del convenio entre el IESS y el prestador de Salud calificado Clínica Kennedy Policentro (Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.) en el presente contrato.

Objeto del contrato.- El IESS solo reconocerá el pago por las prestaciones médicas otorgadas a los asegurados y beneficiarios, a los cuales el IESS ha verificado el derecho y autorizado la atención médica. En los casos de emergencia o urgencia se seguirán las reglas establecidas en las normas específicas emitidas para la materia.

En caso de cualquier actuación médica asistencial con el asegurado o beneficiario que genere un evento adverso, el prestador asume exclusiva y expresamente toda la responsabilidad civil o penal exonerando al IESS respecto de cualquier daño, lesión o consecuencia directa o indirecta, ya sea por responsabilidad de sus profesionales o del prestador.

En los paquetes de prestaciones, se incluyen en una sola tarifa todo el costo de la atención no complicada, es decir servicios profesionales, servicios institucionales de laboratorio e imagen; además medicamentos, exámenes preparatorios y la consulta post-operatoria hasta 15 posteriores al acto operatorio.

Precio y Forma de pago.- El IESS pagará al prestador, los precios que constan detallados en el tarifario vigente que el seguro general aplique a la fecha de la prestación de servicios de salud.

El prestador conforme a las reglas de facturación vigentes, presentará la solicitud de pago mensual por las atenciones y la factura, dentro de los 10 días laborables del mes siguiente al del mes vencido, solicitud que se someterá al proceso de control; Al reclamo/solicitud se acompañará una planilla de detallada por cada paciente con la información y documentos señalados.

En caso de devolución de la documentación para la atención de la solicitud o reclamo de pago, sea por falta de validación, requisitos, habilitaciones por errores en la forma o por ser incompleta, el prestador podrá rectificar/completar la información dentro del término de 15 días.

En caso de objeción a las solicitudes/ reclamos de pago, el prestador podrá presentar apelación, por una sola vez, ante quien suscribe el presente contrato, en el término de 30 días contados desde la fecha respectiva de notificación.

Los precios ofertados en los paquetes de prestación, no incluyen los procesos de atención relacionados a la valoración pre-trasplante

Obligaciones del prestador.- El prestador se obliga a otorgar los servicios con la

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

orden de atención correspondiente, verificada la identidad del paciente con la presentación de la cedula de identidad; El prestador se encuentra prohibido realizar cobros adicionales al paciente por los servicios recibidos, medicamentos, suministros e insumos, que hayan sido facturados al IESS y que no están dentro de su complejidad.

El prestador se compromete a otorgar facilidades al personal del IESS, para la revisión y control de la historia clínica del paciente y el acceso a distintas áreas donde reciba atención al paciente, mientras está hospitalizado o reciba el tratamiento, o en cualquier momento cuando así lo determine necesario el IESS.

Obligaciones del IESS.- El IESS coordinará con el prestador para que los servicios de salud incluidos en este contrato, sean proporcionados de manera equitativa, oportuna, eficiente y con calidad.

Proporcionar información al usuario respecto a sus beneficios y de los prestadores que le atenderán, así como receptor sus quejas y sugerencias de tal forma que se den respuesta en un lapso de 24 horas.

Además evaluar, auditar controlar y verificar el cumplimiento de las obligaciones del prestador estipuladas en este convenio al igual que los servicios de calidad y calidez.

Vigencia.- El presente contrato tendrá vigencia durante el ejercicio económico en curso contado a partir de la fecha de su suscripción, de igual forma las partes pueden dar por terminado este contrato en forma anticipada, previa notificación escrita con 30 días de anticipación, en este caso no procede el pago de indemnización alguna entre las partes

Relaciones entre las partes.- El IESS, en sus relaciones con el prestador, estará representado por el administrador del contrato, el prestador por su representante legal o su delegado, todas las comunicaciones entre las partes se realizarán por escrito o su notificación será por persona o vía electrónico.

Contrato de arrendamiento de local y equipos para el servicio de diagnóstico por imágenes (a través de resonancia magnética) del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 2 de enero del 2009 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada REMAKEN, RESONANCIA MAGNETICA KENNEDY S.A. el alquiler de los equipos y de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Policentro", correspondiente al local ubicado en el sótano con área de 609,25 m², y que de conformidad con las expresas estipuladas de este contrato, será destinado, única y exclusivamente, para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes a través de resonancia magnética.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Entre los principales servicios que la arrendataria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes a través de resonancia magnética
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local y de los equipos arrendados.

En general la operación de arrendamiento se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Precio de arrendamiento.- El local está avaluado comercialmente en US\$913,875; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$1,700 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- La cantidad de US\$24,484.93 mensuales por concepto de arrendamiento de equipos

A estos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo.- Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovará automáticamente por un periodo similar de diez años.

Contrato de arrendamiento de local y equipos para el servicio de diagnóstico por imágenes (a través de tomografía) del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 2 de enero del 2009 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada MEDIK S.A. el alquiler de los equipos y de la alcuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Policontro", correspondiente al local ubicado en el sótano con un área total aproximadamente 609.25 m², y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes a través de tomografías.

Objeto.- Entre los principales servicios que la arrendataria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes a través de tomografía.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local y de los equipos arrendados.

En general la operación de arrendamiento se sujetará a las normas de Funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Procio de arrendamiento.- El local está avaluado comercialmente en US\$913,875; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$1,200 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- La cantidad de US\$17,774 mensuales por concepto de arrendamiento de equipos

A estos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo.- Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovará automáticamente por un periodo similar de diez años.

Contrato de Arrendamiento de local y concesión del servicio de diagnóstico endoscópico digestivo del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 2 de mayo del 2011 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada CENTRO DE GASTROENTEROLOGIA KENNEDY S.A. GASTROK el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio correspondiente al local ubicado en el cuarto piso con un área total de 30m², y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico, especialmente para endoscopia digestiva diagnóstico y terapéutica, eco endoscopia diagnóstica y terapéutica, capsula endoscópica, manométricas, impedancias y phmetrías.

Objeto.- Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por endoscopia digestiva diagnóstica y terapéutica, eco endoscopia diagnóstica y terapéutica, cápsula endoscópica, manometrías, impedancias y phmetrías.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión: El local está avaluado comercialmente en US\$45,000; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$450 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- El cuatro por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto de la concesionaria por concepto de concesión.

A estos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo.- Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

Contrato de Arrendamiento de local y concesión de servicio de diagnóstico por imágenes del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 1 de enero del 2011 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada CIKENA S.A. el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominada "Torre Alfa del Hospital Clínica Kennedy Samborondón", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 200m², y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Objeto.- Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión.- El local está avaluado comercialmente en US\$300,000; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$3,000 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- El diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto de la concesionaria por concepto de concesión.

A estos valores se los agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo.- Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Contrato de Arrendamiento de local y concesión del servicio de Laboratorio Clínico del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 1 de enero del 2008 firman contrato de arrendamiento en el cual la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada LABORATORIO CLINICO HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON HCKS S.A. el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alcuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Samborondón", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 225m², y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio que se encuentran descritos en el presente contrato.

Objeto.- Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de laboratorio clínico.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión.- El local está avaluado comercialmente en US\$337,320; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- Durante el año 2008 cantidad de US\$1.686,60 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.
- 2.- Durante el año 2009 cantidad de US\$2.529,90 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.
- 3.- Durante el año 2010 cantidad de US\$3.373,20 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.

A estos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo.- Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

Contrato de comodato de equipo de mamografía marca Philips Graph Mammo, modelo AF S/N PABFOM01001

El 20 de enero del 2016 se firma contrato de comodato entre la compañía anónima Industrial Inmobiliaria Teoton como comandatario y Alboteoton como comodante en el cual Alboteoton entrega en calidad de comodato el equipo de mamografía marca Phillips Graph Mammo; modelo AF S/N PABOFM01001 con todos sus componentes para uso exclusivo de la compañía Teoton. El plazo establecido es de 2 años a partir de la fecha de entrega del equipo. El comodante se compromete a darle mantenimiento preventivo y correctivo al menos una vez por año.

Contrato de garantía de descuentos en servicios médicos y atención hospitalaria Medirent Plus

Con fecha 8 de julio del 2010, se suscribió el siguiente convenio entre las Compañías relacionadas SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON, INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., EKOMOVIL S.A. y otras compañías subsidiarias y filiales denominadas FALICITADORAS, se obligan a favor del BENEFICIARIO PRINCIPAL Y BENEFICIARIOS DE ESTE CONTRATO, en otorgarles beneficios consistentes en descuentos del valor de rubros de las planillas o facturas a cancelar por utilización de servicios hospitalarios, medios de diagnóstico, servicios médicos y generales, y bonos cuyos valores están establecidos en el numeral 5.1 del presente convenio, por un plazo de 20 años por el valor de US\$3.000, a través del producto de salud MEDIRENT PLUS.

Clausulas especiales: El beneficiario principal tiene opción a suscribir a tres beneficiarios adicionales, el costo de cada beneficiario adicional después de la asignación de los permitidos es de US\$750. El cambio de beneficiario sea adicional o el principal es de US\$100, en caso de fallecimiento del beneficiario principal los herederos tiene derecho a reclamar los beneficios, en el caso de los beneficiarios adicionales estos no tiene derecho a ningún beneficio.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

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".*

Objeto: Constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos fideicomitentes beneficiarios, de la fiduciaria y de terceros en general, así como de todos los correspondan a otros negocios fiduciarias 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 este, por parte de los fideicomitentes un Proyecto inmobiliario.

El Fideicomiso Alborada Tres, es un fideicomiso mercantil de Administración, Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 15 de diciembre de 2008, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

El registro de la propiedad del cantón Guayaquil certifica que se inscribió el fideicomiso mercantil en el tomo 13 de fojas 6263 a 6264, No. 2846 del registro de propiedades, el 13 de febrero del 2009.

En Calidad de constituyente y Beneficiario La compañía Albokennedy S.A por común acuerdo de todas las partes comparecientes, queda especial y expresamente establecido que el beneficiario del Fideicomiso Alborada tres es la compañía Albokennedy S.A o las personas naturales o jurídicas que legalmente le sucedan en sus derechos como tal, a cualquier título, respecto de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, en los términos y bajo los conocimientos señalados en este contrato

Cuyo objeto es: Morgan & Morgan en calidad de fiduciaria y representante legal, atiende única y exclusivamente las instrucciones de la Beneficiaria que con lleven al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración, etcétera, de los bienes que conformen el referido patrimonio autónomo.

El Fideicomiso Alborada Tres, cambio de denominación por la de Fideicomiso Kennedy Alborada que celebran la compañía inmobiliaria Teoton S.A. Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 18 de Mayo de 2011, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

El registro de la propiedad del cantón Guayaquil certifica que se inscribió el fideicomiso mercantil el cambio de razón social en el tomo 49 de fojas 23843 a 23844, No. 10618 del registro de propiedades, el 28 de julio del 2012 . El 18 de mayo del 2011 por fideicomiso Kennedy alborada en calidad de denominación actual, fideicomiso alborada tres en calidad de denominación anterior.

Mediante escritura pública otorgada el 5 de octubre del 2010, Albokennedy S.A cedió a título oneroso a favor de Industrial Inmobiliaria Teoton S.A la totalidad de los derechos fiduciarias que mantenía sobre el fideicomiso, recibiendo en contraprestación por tales beneficios la suma de US\$435,140.48 acto en función del cual, Albokennedy S.A se desvinculo contractualmente del fideicomiso e Industrial Inmobiliaria Teoton S.A paso a ser la única beneficiaria del mismo.

En calidad de constituyente y beneficiario es industrial inmobiliaria Teoton S.A, quien desde la presente fecha y durante la vigencia del fideicomiso, podrá realizar aportes a título de fiducia mercantil para el cumplimiento del objeto e instrucciones del fideicomiso.

Objeto: La constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos fideicomitentes beneficiarios, de la fiduciaria y de terceros en general, así como de todos los correspondan a otros negocios fiduciarias 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 desarrollo a través del fideicomiso y a nombre de este, por parte de los fideicomitentes un Proyecto inmobiliario.

FIDEICOMISO MERCANTIL HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON 2

Constitución de contrato de fideicomiso mercantil de administración de bienes denominado fideicomiso HCKS DOS que celebran el fideicomiso mercantil HCKS UNO, la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador" y la compañía promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

Intervinientes:

Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. "Beneficiaria"
Compañía promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. "Beneficiaria"
Fiduciaria: Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A.

Fecha de inicio: El 21 de septiembre del 2010

Montos: La utilidad neta del proyecto es de US\$1'045.598,95. Del valor de la utilidad neta del proyecto se deberán disminuir las restituciones efectuadas a los constituyentes durante los años anteriores, esto es:

- Inmobiliaria L.F.G.: 429.083,62
- Industrial Inmobiliaria Teoton: 153.638,62

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

De lo anterior queda como resultado los siguientes valores a distribuir entre los beneficiarios, del fideicomiso, considerando los activos que actualmente mantiene el Fideicomiso:

- Inmobiliaria L.F.G S.A. 65%: 318,290.15
- Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. 35%: 171,387.01

Objetivo.- Constitución de un patrimonio autónomo separado e independiente para que la fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio del fideicomiso y atienda las instrucciones del beneficiario que conlleven al mantenimiento, tenencia, administración, explotación, disposición, de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

La fiduciaria garantizará 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 denominado complejo médico HCKS Hospital Clínica Kennedy Samborondón.

Pagos extracurriculares: Los pagos que se efectuaron por parte del beneficiario serán:

1. Honorarios de estructuración y elaboración del contrato por US\$1,600.
2. Comisión de administración por US\$1,800 semestrales netos.
3. Comisión por liquidación en el caso de liquidarse el contrato deberán pagar US\$1,000.
4. Comisiones potenciales en caso de requerir firmas de documentos, solicitudes, permisos legales, planos relacionados con el fideicomiso pagaran US\$100.
5. Preparación de contratos, convenios, revisión documentaria, diseño y elaboración de contratos accesorios US\$170.
6. Revisión de contratos de accesorios US\$100 por hora.
7. Transferencias a terceros mediante cesiones de derecho US\$400.

El beneficiario asumirá total responsabilidad por los trabajos ejecutados por el lapso de diez años subsiguientes a su entrega.

Plazo.- El presente fideicomiso estará vigente y subsistirá para todos sus efectos por el plazo máximo que permite la ley de mercado de valores.

FIDEICOMISO MERCANTIL HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON 1:

El Fideicomiso hospital Clínica Kennedy Samborondón, es un fideicomiso mercantil de administración de bienes, Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 10 de noviembre de 2004, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

La cual fue inscrita en el registro de la propiedad el 28 de diciembre de 2004 cantón Samborombón. Constituyentes y Beneficiario.- Inmobiliaria Génesis S.A. a quien podrá denominarse como el constituyente aportante y beneficiario aportante; Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. podrá denominarse indistintamente como el constituyente promotor y beneficiario promotor; y Banco Pichincha C.A que para los efectos del presente contrato, se la denominara indistintamente como el beneficiario acreedor.

La finalidad del fideicomiso mercantil HCKS 1:

- a) La Constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los constituyentes, beneficiarios, de la fiduciaria, y de los futuros adquirentes o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- b) Que la fiduciaria mantenga bajo el patrimonio autónomo constituido la titularidad jurídica de los inmuebles, bienes y recursos transferidos con anterioridad o que se transfieren en fideicomiso mercantil por este acto, y los que en el futuro le sean transferidos o los adquiera durante su vigencia en cumplimiento de su objeto o instrucciones.
- c) A través de este fideicomiso, únicamente el inmueble delta inclusive sus aumentos y construcciones hechos o que se hicieren en lo sucesivo por efecto del desarrollo

22. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS PREVIAMENTE REPORTADOS

Durante el año 2017, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros separados respecto a los saldos previamente reportados con corte al 1 de enero y 31 de diciembre del 2016, debido a la aplicación de la enmienda a la NIC 19, la cual establece modificaciones en la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios definidos. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2016, el efecto de esta modificación originó el incremento en el pasivo de obligaciones de beneficios definidos por US\$4.1 millones y US\$3.5 millones, los cuales fueron reconocidos en resultados acumulados.

	Diciembre 31, 2016		Enero 1, 2016	
	Reportado previamente	Restablecido	Reportado previamente	Restablecido
<u>Estado de situación financiera:</u>				
Obligaciones por beneficios				
Definidos	3,880,126	4,410,433	3,470,254	4,087,984
Resultados acumulados	10,717,676	10,187,369	10,402,118	9,784,388
<u>Estado de resultado integral:</u>				
Incremento del gasto por				
beneficios definidos		182,865		
Otro resultado integral		199,634		

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos (Abril 27 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros separados.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración en abril 25 del 2018 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., los referidos estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones adicionales.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS ("El Grupo"), fue constituida el 17 de noviembre del 1969 mediante celebración de escritura pública o inscrita en el Registro Mercantil el 9 de diciembre del mismo año, teniendo como actividad principal brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos, así como también la intermediación inmobiliaria. Su domicilio principal es la Avenida del Periodista y Calle 11-A, Sector N.O., Ciudadela Kennedy.

Mediante escritura pública, colobrada el 26 de enero del 2010 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de abril del 2010, se absorbió al Grupo HOSPITAL CLÍNICA KENNEDY SAMBORONDÓN S.A HOKESA.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados son las siguientes:

<u>Nombre de la subsidiaria</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Lugar de constitución y operaciones</u>	<u>Participación accionaria 2017</u>	<u>Participación accionaria 2016</u>
Asirken Asistencia Médica S.A.	Brindar a sus pacientes servicios de salud y medicina propagada.	Ecuador	95.00%	80.09%
Cikena S.A.	Elaboración de diagnósticos médicos por imágenes	Ecuador	90.00%	90.00%
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	Prestar servicios de análisis clínico de laboratorio a sus clientes.	Ecuador	60.00%	60.00%
Mediak S.A.	Brindar prestación de servicios médicos a pacientes en sus distintas especializaciones, fundamentalmente con la ayuda de equipos médicos y electrónicos.	Ecuador	74.67%	74.66%
Centro de Investigaciones, Terapias y Diagnostico del Corazón Cardiatesa S.A.	Actividades de investigaciones científicas en las áreas de salud y afines, específicamente en cardiología y en lo vascular cerebral y periférico.	Ecuador	99.99%	99.90%
Servicios Médicos y Hospitalarios Sermedosa S.A.	Administración de establecimientos hospitalarios, clínicas y casas de salud.	Ecuador	0.00%	99.80%
Romaken, Resonancia Magnética Kennedy S.A.	Prestación de servicios médicos a pacientes en sus distintas especializaciones, fundamentalmente con la ayuda de equipos médicos y electrónicos.	Ecuador	96.50%	94.00%
Albokennedy S.A.	Compra - venta y arrendamiento de bienes raíces bajo el régimen ordinario de dominio o en propiedad horizontal.	Ecuador	99.98%	99.98%

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Participación accionaria 2017	Participación accionaria 2016
Dateoton S.A.	Compra-venta de toda clase de productos médicos, químicos y farmacéuticos y medicina general.	Ecuador	99.83%	65.00%
Urolaser Kennedy S.A.	Brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos, así como también la intermediación inmobiliaria.	Ecuador	51.00%	51.00%

Adicionalmente, los estados financieros consolidados incluyen aquellas compañías en las que INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., posee menos del 50% de participación accionaria, pero su inclusión en el perímetro de consolidación se debe a que ejerce poder de control en la toma de decisiones y administración de las mismas. Las entidades que se consideran subsidiarias y que se incluyen en los estados financieros consolidados por su control son las siguientes:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Participación accionaria 2017	Participación accionaria 2016
Centro de Gastroenterología Kennedy S.A. Gastrok,	Realización de estudios e investigaciones científicas en todas las áreas que comprendo la medicina, a la instalación, operación y explotación de centros de diagnósticos, especialmente en enfermedades digestivas, hepáticas, pancreáticas.	Ecuador	43.00%	41.00%
Laboratorio Clínico Hospitalario Clínica Kennedy Samborondón S.A. HCKS	Proporcionar servicios de apoyo para diagnóstico médico, como la realización de exámenes y pruebas clínicas de laboratorio u otros diagnósticos.	Ecuador	40.00%	40.00%
Servicios Hospitalarios S.A. Albotcoton (1)	Brindar a pacientes servicios médicos, hospitalarios y medios de diagnósticos, así como también la intermediación inmobiliaria.	Ecuador	0.00%	0.00%

- (1) Aunque el Grupo no posee participación accionaria equivalente a más de la mitad de las acciones patrimoniales de SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON, y por lo tanto no controla más de la mitad del poder de voto sobre esas acciones, sí tiene el poder de designar y remover a la mayoría de la Junta Directiva quien es la que ejerce el control sobre el Grupo. Por consiguiente, SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON es controlada por el Grupo INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. y se incluye entre las compañías sujetas a consolidación en estos estados financieros consolidados.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., en la preparación de sus estados financieros consolidados.

A partir del año 2017, la Compañía SERVICIOS MÉDICOS Y HOSPITALARIOS SERMEDOSAS.A. no forma parte del consolidado de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS, debido a que se encuentra en proceso liquidación.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración del Grupo.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Grupo han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional del Grupo es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros consolidados están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

2.4 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros separados de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. y las entidades subsidiarias controladas por el Grupo. Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- Tiene poder sobre la participada.
- Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.
- Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos.

El Grupo evalúa si controla una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

La consolidación inicia cuando INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando esta pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio se incluyen en el estado consolidado de resultados y en el otro resultado integral desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., deje de controlar a la referida Compañía.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros consolidados de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

2.4.1 Subsidiarias.- Son aquellas entidades sobre las que INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o desincorporadas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultado integral desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de vigencia de la desincorporación, según sea el caso.

2.4.2 Participaciones no controladoras.- Se identifican de manera separada respecto a la participación del Grupo. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladoras aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

2.5 Inventarios

Son presentados al costo o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios de insumos médicos, materiales y accesorios médicos, y suministros de oficina obsoletos se ajustan contra los resultados del período en el que se presenta su caducidad.

2.6 Propiedades y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento.- Se miden inicialmente por su costo, y comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de depreciación.

<u>Rubro de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Mueble, equipos médicos y de oficina	10
Vehículos	10
Equipos de computación	3

2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Activos intangibles

Los activos intangibles menores, como softwares, son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada, reconocida con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. El método de amortización es revisado al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva con cargos a resultados.

2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período, el Fideicomiso evalúa los valores de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, si hubiere.

Las pérdidas y reversiones por deterioro, si hubiere, se reconocen inmediatamente en los resultados del año. Durante el año 2017, el Grupo no ha identificado indicios de deterioro en sus activos.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.9.1 Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.9.2 Impuesto diferido.- Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Grupo disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

2.10 Provisiones

Se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.11 Beneficios a trabajadores

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.11.2 Participación a trabajadores.- El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del Grupo. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que el Grupo pueda otorgar.

Los ingresos se reconocen cuando el Grupo transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de los servicios médicos y hospitalarios prestados; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción y pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que el el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Los ingresos relacionados con servicios médicos y hospitalarios pendientes de facturar a entidades públicas incluyen un análisis realizado por la Administración del Grupo sobre la probabilidad de cobros en función de la experiencia, originando que los importes pendientes de facturar se reconozcan en los estados financieros consolidados como una estimación de ingresos.

2.13 Costos y gastos

Se registran al costo histórico, y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros consolidados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 Instrumentos financieros (activos financieros)

Se reconocen cuando el Grupo pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros.- Se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y sus equivalentes y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva.- El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.15.1 Efectivo y bancos.- Incluye depósitos bancarios e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.15.2 Cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluye cuentas por cobrar comerciales, anticipo a proveedores y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes. El período de crédito promedio que otorga el Grupo a terceros es de hasta 45 días promedio.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

La Administración del Grupo realiza periódicamente un análisis con el objetivo de constituir una provisión por incobrabilidad para reducir el saldo de cuentas por cobrar a su valor de probable realización. La referida provisión se constituye en función de la probabilidad de recuperación de todos los rubros que componen las cuentas por cobrar, iniciando el reconocimiento de provisión por incobrabilidad para aquellos importes vencidos mayores a 90 días en adelante, sobre la base de porcentajes y rangos establecidos por el Grupo.

2.15.3 Otros activos financieros.- Son reconocidos inicialmente al costo y para el reconocimiento posterior se miden al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado consolidado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

El Grupo clasifica dentro de la categoría de "otros activos financieros" las cuentas por cobrar de largo plazo otorgados a compañías relacionadas y terceros, las inversiones de corto y largo plazo con instituciones financieras locales y del exterior y las inversiones permanentes en subsidiarias y asociadas. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración del Grupo determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Inversiones en subsidiarias y asociadas.- El Grupo mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas a su valor razonable con cambios en resultados y al costo cuando son inversiones inmateriales. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlo.

Subsidiarias.- Son aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Asociadas.- Son aquellas entidades en las cuales el Grupo ejerce influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas del Grupo en la que se invierte.

- 2.15.4 **Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-** Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Entre la evidencia objetiva que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Grupo con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de días de vencimiento promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El importe en libros de las cuentas por cobrar se reduce por la pérdida por deterioro a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

- 2.15.5 **Baja de un activo financiero.-** El Grupo da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiero de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.16 **Instrumentos financieros (pasivos financieros)**

Se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o omisión de pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Método de la tasa de interés efectiva.- Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

2.16.1 Préstamos.- Representan pasivos financieros con instituciones financieras locales y del exterior que se reconocen inicialmente al costo, neto de los costos de la transacción incurridos.

2.16.2 Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

El periodo de crédito promedio para las compras locales de bienes y servicios es de 15 a 45 días con facturación y vencimiento mensuales.

2.16.3 Baja de un pasivo financiero.- El Grupo dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.17 Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.18 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.

Durante el año en curso, el Grupo ha evaluado la aplicación de las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que fueron mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de revelación

El Grupo ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros consolidados evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo. De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, el Grupo ha revelado información comparativa para el periodo anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

El Grupo ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en razón que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

2.19 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

El Grupo no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas en razón que no son aún efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha (*)</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28.	Enero 1, 2018

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha (*)</u>
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

(*) Efectivas a partir de periodos que inicien en o después de la fecha indicada. Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

En Noviembre del 2009, se introdujeron nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros consolidados, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general.

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores.
- Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período.

Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración del Grupo ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros consolidados de la siguiente manera:

Clasificación y medición

- Las letras de cambio y bonos clasificados como mantenidas hasta el vencimiento, inversiones y préstamos registrados a su costo amortizado son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente.

En consecuencia, éstos activos financieros seguirán siendo medidos posteriormente a costo amortizado en la aplicación de la NIIF 9;

- Títulos negociables cotizados en mercado de valores que son clasificados como inversiones disponibles para la venta que se miden a valor razonable y son activos que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se consigue tanto mediante la recaudación de los flujos de efectivo contractuales como con la venta de los títulos en el mercado abierto, y los términos contractuales de estas títulos dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, los títulos negociables cotizados en mercado de valores continuarán siendo medidos posteriormente a valor razonable a través de otro resultado integral en la aplicación de la NIIF 9, y las ganancias o las pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones seguirán reclasificándose posteriormente al resultado del período cuando estos títulos sean vendidos o reclasificados;
- Acciones no cotizadas en mercado de valores clasificadas como inversiones disponibles para la venta reconocidas a valor razonable y éstas inversiones califican para ser designadas como medidas a valor razonable a través de otro resultado integral bajo NIIF 9; sin embargo, las ganancias o pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones ya no serán reclasificados posteriormente al resultado del período bajo NIIF 9, lo cual es diferente del tratamiento contable actual. Esto afectará a los valores reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral de la Compañía, pero no afectará el resultado integral total;
- Acciones preferentes redimibles acumulativas omitidas por el Grupo, designadas como a valor razonable a través de resultados y estos pasivos financieros califican para su designación como a valor razonable a través de pérdidas y ganancias (FVTPL) bajo NIIF 9; sin embargo, la variación en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito se reconocerá en otro resultado integral con el resto de cambios del valor razonable reconocidos en el resultado del período.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- Esto es diferente del tratamiento contable actual en razón que la totalidad del cambio en el valor razonable del pasivo financiero se reconoce en el resultado del período.
- Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.

Deterioro

- Los activos financieros medidos a costo amortizado, instrumentos de deuda cotizados que se miden a valor razonable a través de otro resultado integral de acuerdo con la NIIF 9, cuentas por cobrar por arrendamiento financiero, cuentas por cobrar a clientes bajo contratos de construcción, y contratos de garantía financiera estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIIF 9.
- La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar por arrendamientos financieros y por contratos de construcción, según sea requerido o permitido por la NIIF 9. En cuanto a los títulos cotizados en mercado de valores, letras de cambio y obligaciones, la Administración del Grupo considera que tienen bajo riesgo de crédito en virtud de su alta calificación crediticia externa y, por tanto, espera reconocer pérdidas de crédito esperadas para 12 meses para estos activos. En relación con los préstamos a partes relacionadas y contratos de garantía financiera, la Administración ha evaluado que ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos a partes relacionadas, pero no para los contratos de garantía financiera, desde el reconocimiento inicial hasta el 31 de diciembre de 2017. En consecuencia, la Administración del Grupo espera reconocer las pérdidas de crédito esperadas para todo el plazo y por 12 meses para estos activos, respectivamente.
- En general, la Administración del Grupo anticipa que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos.

Contabilidad de coberturas

- A medida que los nuevos requisitos de contabilidad de coberturas se alinean más estrechamente con las políticas de gestión de riesgos de la Compañía, generalmente con más instrumentos que califican para cobertura y partidas cubiertas, una evaluación actual de las relaciones de cobertura de la Compañía indica que calificarán como relaciones de cobertura continuas en la aplicación de la NIIF 9.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- Al igual que en la política de contabilidad de cobertura actual de la Compañía, la Administración no tiene la intención de excluir el elemento de derivado forward de los contratos forward de moneda extranjera de las relaciones de cobertura designadas. En adición, la Compañía ha elegido para la base de los ajustes de los instrumentos no financieros cubiertos con ganancias / pérdidas derivadas de las coberturas efectivas de flujo de efectivo según la NIC 39, lo cual es obligatorio de acuerdo con la NIIF 9.
- A pesar que según la NIIF 9, los ajustes de bases no se consideran un ajuste de reclasificación y por lo tanto no afectarían a otro resultado integral. Actualmente, las ganancias / pérdidas derivadas de las coberturas efectivas de flujo de efectivo que están sujetas a ajustes de bases se presentan en otro resultado integral como valores que pueden ser posteriormente reclasificados a resultados.

Aparte de lo mencionado anteriormente, la Administración del Grupo no prevé que la aplicación de los requisitos de contabilidad de coberturas de NIIF 9 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia. El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

La Administración del Grupo considera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados adjuntos.

2.20 Reclasificaciones

Ciertas partidas de algunos estados financieros individuales que conforman los estados financieros consolidados de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTÓN Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron reclasificadas con el propósito de presentar información financiera comparativa. Los efectos de las reclasificaciones no tuvieron impacto significativo en los resultados ni en el patrimonio del Grupo del referido año.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Bancos	3,913,776	5,120,664
Inversiones temporales	2,843,862	4,083,311
Caja	<u>254,480</u>	<u>310,171</u>
Total	<u>7,012,118</u>	<u>9,514,146</u>

Al 31 de diciembre del 2017:

- Bancos, representan depósitos en instituciones financieras, de los cuales US\$796,613 corresponden a bancos del exterior, sin restricción de acceso a referidos fondos y no generan intereses.
- Inversiones temporales, representa los valores mantenidos en bancos locales con vencimientos de hasta 90 días. Un detalle es como sigue:

<u>Emisor</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Interés</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	991,937	-
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	635,757	-
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	596,551	-
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	371,444	-
Banco Pichincha Miami	24-mar-17	19-mar-18	360	4.00%	248,173	-
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	954,588
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	611,820
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	574,089
Banco Pichincha Miami	19-sep-16	20-mar-17	182	6.35%	-	536,564
Banco Pichincha	05-sep-16	13-feb-17	161	6.25%	-	535,824
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	357,459
Banco Pichincha Miami	29-sep-16	28-mar-17	180	6.75%	-	274,139
Banco Pichincha Miami	31-mar-16	24-mar-17	358	4.00%	-	238,828
Total					<u>2,843,862</u>	<u>4,083,311</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cientes:</u>		
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y otros	18,307,098	13,521,134
Compañías relacionadas, Nota 20	821,096	740,054
Provisión de cuentas incobrables	<u>(460,692)</u>	<u>(409,078)</u>
Subtotal	18,667,502	13,852,110
Cheques devueltos	116,376	98,513
Préstamos a trabajadores	9,620	53,000
Otras	<u>2,320,492</u>	<u>1,276,779</u>
Total	<u>21,113,990</u>	<u>15,280,402</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de la cuenta por cobrar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) ascienden a US\$12.9 millones (en el 2016 US\$9.9 millones) por estimación de ingresos por servicios prestados a sus afiliados. De los valores reconocidos por cobrar al cierre del ejercicio económico 2017, se han realizado recuperaciones que ascienden a US\$9.1 millones entre los meses de enero a abril del 2018. Las cuentas por cobrar tienen vencimientos promedios de hasta 30 y 120 días y no generan intereses.

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Corriente:</u>		
<u>Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados:</u>		
Inversiones temporales (1)	<u>4,016,083</u>	<u>2,211,198</u>
Activos disponibles para la venta (2)	<u>1,214,943</u>	-
<u>No corriente:</u>		
<u>Activos financieros medidos al costo de amortización:</u>		
Inversiones en el exterior al vencimiento (3)	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
Activos disponibles para la venta (2)	<u>720,076</u>	-

(1) Durante el año 2017, se reconocieron US\$308,515 en otros ingresos relacionados con los intereses ganados en estos depósitos a plazo.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

(2) Al 31 de diciembre del 2017, representan activos disponibles para la venta que incluyen 169 parques y 2 consultorios registrados conforme al avalúo catastral del Municipio los cuales ascienden a US\$1.9 millones y US\$37,791 respectivamente. Estos activos están destinados para alquiler o venta ubicados en la Torre Norte de la Clínica Kennedy Alborada.

La clasificación de los referidos activos se encuentra en función de un Plan de Ventas desarrollado por la Administración el cual es como sigue:

	<u>31/12/17</u>
Corriente	1,214,943
No corriente	<u>720,076</u>
Total	<u>1,935,019</u>

(3) Un detalle de las inversiones en el exterior mantenidas al vencimiento es como sigue:

<u>Banco</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Interés</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco Santander	27-feb-16	23-mar-18	755	36%	900,000	900,000
Banco Santander	27-feb-16	23-mar-21	1851	54%	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
Total					<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en los resultados del año:

Inversiones en subsidiarias y asociadas (3):

Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	289,881	209,211
IDYTES C.LTDA. Instituto de Diagnóstico y Tratamiento de Enfermedades de la Sangre C. Ltda.	78,971	78,943
Diagosa Diagnóstico Gineco Obstétrico S.A.	53,825	53,381
Innafest S.A.	31,059	32,848
Electroquil S.A.	888	888
Solmed	320	320
Otros	-	(253,245)
Cytoblood Cia. Ltda.	<u>300</u>	<u>300</u>
Total	<u>455,244</u>	<u>122,646</u>

Durante el año 2017, el Grupo reconoció en los resultados del año US\$1.1 millones (US\$184,740 en el año 2016) relacionado con los dividendos recibidos provenientes de las inversiones en subsidiarias y asociadas. El Grupo adicionalmente, reconoció en los resultados del ejercicio US\$1.6 millones relacionado con reconocimiento del ajuste por el método de participación de conformidad con la NIC 28.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

El Grupo también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

De conformidad con la NIIF 10 de Consolidación de Estados Financieros, la Administración segrega las subsidiarias y asociadas para efectos de realizar el proceso de consolidación de los estados financieros. Se consideran subsidiarias y que entran en el perímetro de consolidación aquellas entidades donde se tiene una participación mayor al 50% y/o la Administración del Grupo tenga influencia significativa en las decisiones financieras y operativas de las mismas, Nota 1.

6. INVENTARIOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Insumos	1,568,175	2,086,339
Medicina Profarm	<u>1,159,020</u>	<u>837,325</u>
Total	<u>2,727,195</u>	<u>2,923,664</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo no identificó deterioro en los inventarios de medicinas Profarm, considerando que por acuerdos con sus proveedores estos medicamentos son devueltos e intercambiados 2 meses antes de su vencimiento.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo o valuación	32,422,727	32,300,626
Depreciación acumulada	<u>(22,933,022)</u>	<u>(21,494,320)</u>
Total	<u>9,489,705</u>	<u>10,806,306</u>
Clasificación:		
Edificios	3,917,382	4,339,320
Terrenos	2,999,905	2,999,905
Muebles, equipos médicos y de oficina	2,374,795	3,190,617
Mejoras en propiedades	135,670	150,561
Instalaciones	32,852	51,887
Equipos de computación	23,763	45,869
Vehículos	<u>5,338</u>	<u>28,147</u>
Total	<u>9,489,705</u>	<u>10,806,306</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

8. OTROS ACTIVOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Derechos Fiduciarios (1):		
Fideicomiso Alborada	3,477,373	2,222,373
Fideicomiso HCKS 1	961,000	801,000
Fideicomiso HCKS 2	14,000	174,000
Local (Edificio Rapsodia)	129,231	129,231
Otros	<u>146,088</u>	<u>36,259</u>
Total	<u>4,727,692</u>	<u>3,362,863</u>

(1) Un resumen de los estados financieros de los fideicomisos Kennedy Alborada, HCKS1 y HCKS2 es como sigue:

<u>Estados financieros</u>	<u>Fideicomiso Kennedy Alborada</u>	<u>Fideicomiso Mercantil HCKS 1</u>	<u>Fideicomiso Mercantil HCKS 2</u>
Activos	10,932,987	1,392,124	348,354
Pasivos	8,398,778		
Patrimonio	<u>2,534,209</u>	<u>1,392,124</u>	<u>348,354</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>10,932,987</u>	<u>1,392,124</u>	<u>348,354</u>

Al 31 de diciembre del 2017:

- Los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario Kennedy Alborada administrados por la Fiduciaria MMG Trust Ecuador S.A. fueron auditados por otros profesionales independientes, quienes emitieron una opinión sin salvedades en Junio 4 del 2018.
- Los estados financieros de los Fideicomisos Mercantil de Administración HCKS 1 y HCKS 2 son administrados por la Fiduciaria MMG Trust Ecuador S.A. no requieren auditoría externa de conformidad con disposiciones legales vigentes a esa fecha.

9. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco Pichincha C.A.	4,075,069	907,533
Banco Internacional S.A.	3,287,979	1,800,000
Banco Pichincha Miami	1,800,000	3,770,246
Banco Santander Miami	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
Subtotal	10,663,048	7,977,779
Porción corriente	<u>(4,361,738)</u>	<u>(5,480,730)</u>
Total porción a largo plazo	<u>6,301,310</u>	<u>2,497,049</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TETON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

A continuación un detalle de los documentos por pagar a bancos:

<u>Descripción:</u>	<u>Operación</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco Pichincha C.A.	2721458	20/07/2017	24/06/2022	8.95%	1,865,194	-
Banco Pichincha Miami	-	18/07/2017	13/07/2018	5.55%	1,800,000	1,800,000
Banco Internacional S.A.	489769	27/10/2017	27/10/2022	8.50%	1,719,757	-
Banco Santander Miami	-	08/01/2016	19/11/2018	3.50%	1,500,000	1,500,000
Banco Pichincha C.A.	2816759	01/12/2017	26/11/2018	8.00%	1,000,000	-
Banco Pichincha C.A.	2759939	14/09/2017	19/08/2022	8.95%	959,875	-
Banco Internacional S.A.	480115	19/05/2017	19/05/2020	9.33%	825,917	-
Banco Internacional S.A.	458456	01/10/2016	05/09/2021	8.95%	742,305	902,318
Banco Pichincha C.A.	2839458	28/12/2017	26/06/2018	8.95%	250,000	-
Banco Internacional S.A.	466588	30/11/2016	25/11/2017	9.06%	-	999,964
Banco Internacional S.A.	458455	01/10/2016	25/03/2018	8.95%	-	842,482
Banco Pichincha C.A.	253746200	05/09/2016	31/08/2017	9.15%	-	758,209
Banco Internacional S.A.	453218	06/07/2016	01/07/2017	8.95%	-	594,141
Banco Internacional S.A.	439537	16/03/2016	11/03/2017	8.95%	-	258,421
Banco Internacional S.A.	438859	05/02/2016	30/01/2017	8.95%	-	172,920
Banco Pichincha C.A.	195774500	12/12/2013	16/11/2018	9.86%	-	149,324
Total					<u>10,863,048</u>	<u>7,977,779</u>

El Grupo presenta valores en garantía, a continuación se muestra un detalle:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
Títulos y valores en garantía	2,191,489	-
Hipotecas	1,832,403	1,851,431
Prenda documentos/ títulos/acciones	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>
<u>Banco Internacional S.A.</u>		
Hipotecas	<u>-</u>	<u>3,334,734</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

10. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Proveedores	7,929,552	5,349,015
Compañías relacionadas, Nota 20	<u>2,320,295</u>	<u>2,441,759</u>
Subtotal	10,249,847	7,790,774
Nómina e IESS	397,613	109,743
Valores anticipados	407,262	51,456
Impuestos y contribuciones	121,103	40,244
Intereses	74,523	70,970
Servicios prestados	27,103	67,254
Otras	<u>530,854</u>	<u>483,593</u>
Total	<u>11,808,305</u>	<u>8,614,034</u>

Al 31 de diciembre del 2017, cuentas por pagar a proveedores representan principalmente servicios médicos y adquisiciones de bienes y contratación de servicios que no devengan intereses y presentan vencimiento de hasta 90 días.

11. IMPUESTOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente de renta	1,250,878	1,174,726
Impuesto al valor agregado	24,316	30,106
Anticipo de impuesto a la renta	4,461	13,364
Retenciones en la fuente de IVA	<u>1,545</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,281,200</u>	<u>1,218,196</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	766,806	807,303
Impuesto al valor agregado	133,410	129,877
Retenciones de impuestos	117,552	134,239
Contribución solidaria	<u>-</u>	<u>1,225</u>
Total	<u>1,017,768</u>	<u>1,072,644</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2017, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto a la determinación de gastos deducibles, ingresos exentos y otros.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre del 2017, el activo por impuesto diferido corresponde al efecto de diferencias temporarias deducibles originadas por revaluación de propiedades y equipos.

ASPECTOS TRIBUTARIOS:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

El importe acumulado de las operaciones del Grupo con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado, por la cual el Grupo no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio al organismo de control tributario (SRI).

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Bonoficios sociales	941,416	984,057
Participación de trabajadores	<u>260,164</u>	<u>317,591</u>
Total	<u>1,201,580</u>	<u>1,301,648</u>

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades del Grupo en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

14. BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Jubilación patronal	5,257,543	5,227,362
Bonificación por desahucio	<u>1,248,664</u>	<u>1,141,119</u>
Total	<u>6,506,207</u>	<u>6,368,481</u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Los movimientos en el valor presente fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al inicio del año	5,227,362	4,702,103
Costo laboral	877,213	830,366
Ganancia actuarial	(367,706)	(263,737)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(416,968)	(54,480)
Costos de servicios pasados	(11,670)	-
Transferencia	593	59,201
Beneficios pagados	<u>(51,281)</u>	<u>(46,091)</u>
Saldos al final del año	<u>5,257,543</u>	<u>5,227,362</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Grupo entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al inicio del año	1,141,119	1,034,928
Costo laboral	221,154	224,624
Pérdida (ganancia) actuarial	64,590	(70,069)
Beneficios pagados	(178,199)	(69,344)
Transferecia	<u>-</u>	<u>20,980</u>
Saldos al final del año	1,248,664	1,141,119

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 por un actuario independiente.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de estos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a la cuenta patrimonial -- otros resultados integrales durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son las tasas de descuento, incremento salarial esperado y la de mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Si la tasa de descuento varía en 0.5 puntos (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, incrementaría por US\$233,993 (disminuiría por US\$208,711).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en 0.5 puntos, la obligación por beneficios definidos, incrementaría por US\$236,052 (disminuiría por US\$212,285).

Si la expectativa de vida (aumenta o disminuye) por un año tanto para hombres como para mujeres, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$108,645 (disminuiría en US\$109,693).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	4.02	4.14
Tasa esperada del incremento salarial	2.50	3.00

Los importes reconocidos en los resultados respecto a los referidos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo laboral	<u>1,098,367</u>	<u>1,054,990</u>

15. OTROS PASIVOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Acreeedores por garantía (MEDIRENT)	1,557,666	1,896,037
Anticipos a relacionadas, Nota 20	-	309,697
Otros	684,285	222,440
Títulos de Salud HCK	<u>393</u>	<u>393</u>
Total	<u>2,242,344</u>	<u>2,428,567</u>

Al 31 de diciembre del 2017, acreedores en garantía representan los abonos realizados por clientes para la contratación del seguro de salud Medirent Plus (pagos anticipados por el servicio), donde se cancela US\$3,000 anuales; al paciente se le entrega una cuponera o billetón de descuento, Nota 21.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Grupo está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Grupo dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Alta Gerencia, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar las referidas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Grupo, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Grupo.

16.1.1 Riesgo de crédito.- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo.

El Grupo ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieros ocasionada por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar. La Administración considera que el Grupo no tiene mayor riesgo crediticio debido a que sus clientes pagan al contado y otros a crédito como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se maneja el riesgo, puesto que por ser una entidad pública mantiene un nivel de pagos con atraso pero son valores recuperables y la Gerencia estima que el riesgo es manejable

16.1.2 Riesgo de liquidez.- La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo del Grupo. La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. El Grupo cuando necesita efectivo también cuenta con la obtención de créditos con entidades financieras y además si tiene exceso de flujo de efectivo lo invierte en activos financieros de alta liquidez y otros que se mantienen hasta el vencimiento y que son renovados a medida que la gerencia financiera analice y decida si es la mejor opción.

16.1.3 Riesgo de mercado.- El Grupo desarrolla sus operaciones en la ciudad de Guayaquil brindando los servicios hospitalarios en el sector norte, específicamente en la Ciudadela Kennedy, lugar donde se concentra un buen número de clientes y pacientes derivados del convenio que mantiene con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

En un mercado donde los servicios hospitalarios son ofrecidos por muchos participantes, el Grupo ha ganado una buena reputación y mantiene tecnología de punta para brindar un servicio eficiente y oportuno, razón por la cual es una clínica reconocida y líder en el mercado en el cual desarrolla sus actividades.

16.1.4 Riesgo de capital.- El Grupo gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus Accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración revisa la estructura de capital del Grupo sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

16.2 Categorías de instrumentos financieros.- El detalle de los activos y pasivos financieros fueron como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Activos financieros:		
<i>Al costo amortizado</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo, Nota 3	7,012,118	9,514,146
Cuentas por cobrar, Nota 4	21,113,990	15,280,402
Inversiones temporales, Nota 5	4,016,083	2,211,198
Inversiones al vencimiento, Nota 5	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
Total	<u>33,642,191</u>	<u>28,505,746</u>
<i>Valor razonable con cambio en resultados</i>		
Inversiones en subsidiarias y asociadas, Nota 5	455,244	<u>122,646</u>
Pasivos financieros:		
<i>Al costo Amortizado</i>		
Préstamos	10,663,048	7,977,779
Cuentas por pagar, Nota 10	14,669,864	10,680,094
Otros pasivos, Nota 15	<u>2,242,344</u>	<u>2,428,567</u>
Total	<u>27,575,256</u>	<u>21,086,440</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEGTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

17. PATRIMONIO

Capital social.- Representan 600,000 acciones autorizadas y suscritas emitidas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reservas:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Legal	300,000	300,000
Facultativa	<u>73,652</u>	<u>73,652</u>
Total	<u>373,652</u>	<u>373,652</u>

Reserva facultativa.- Las leyes societarias vigentes determinan que de las utilidades líquidas del ejercicio se destine un porcentaje como reserva especial o facultativa. El porcentaje de apropiación depende de la decisión de la Junta General de Accionistas.

Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, el Grupo 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 del Grupo, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y del saldo según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reserva según PCGA anteriores.- El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser devuelto en el caso de liquidación del Grupo.

Otro resultado integral.- Representa principalmente el efecto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertos rubros de propiedades. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas, Notas 14 y 22.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 diciembre del 2017, la participación no controladora en el patrimonio de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. es como sigue:

<u>Controladoras</u>	<u>% participación</u>	<u>Participación no controladora</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios Hospitalarios S.A. Alboteton	100.00%	6,868,563	6,502,149
Mediak S.A.	25.33%	114,716	111,136
Asisken Asistencia Médica S.A.	0.24%	54,140	1,873
Laboratorio Clínico Hospitalario Clínica Kennody Samborondón S.A. HCKS	60.00%	45,645	41,674
Laboratorio Clínico HCKA S.A.	40.00%	39,083	64,302
Remaken, Resonancia Magnética S.A.	6.00%	28,141	49,322
Urolaser Kennody S.A.	51.00%	27,572	38,096
Gastrok S.A.	59.00%	5,668	6,386
Cikona S.A.	10.00%	5,115	4,700
Albokennody S.A.	0.03%	560	560
Dalcoton S.A.	0.17%	339	1,542
Cardiatesa S.A.	0.01%	8	9
Servicios Médicos y Hospitalarios Sormodosa S.A.	0.00%	—	<u>-3,689</u>
Total		<u>7,189,550</u>	<u>6,928,362</u>

18. INGRESOS POR SERVICIOS, NETO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por servicios médicos	29,050,692	39,833,645
Ingresos proveedores de servicios	8,385,577	1,646,508
Ingresos hospitalarios	7,318,902	8,546,402
Remesas de medicina prepagada	5,616,787	4,959,972
Recuperaciones por pólizas	1,737,577	1,330,385
Alquiler de consultorios	9,643	9,643
Otros	<u>817,237</u>	<u>740,999</u>
Subtotal	52,936,415	57,067,554
Descuentos	<u>(3,172,534)</u>	<u>(2,936,624)</u>
Total	<u>49,763,881</u>	<u>54,130,930</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

19. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos por naturaleza reportados en los estados financieros consolidados es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos de servicios y ventas	32,526,886	35,713,659
Gastos de administración	12,406,250	14,037,364
Gastos generales	3,150,240	3,150,754
Gastos operativos	<u>1,803,405</u>	<u>1,951,730</u>
Total	<u>49,886,781</u>	<u>54,853,507</u>

Un detalle de los costos y gastos por naturaleza es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y beneficios a los empleados	20,917,392	22,864,494
Implementos médicos	12,582,400	11,469,716
Honorarios	4,605,126	6,772,767
Depreciación	1,639,831	1,928,142
Mantenimiento e instalaciones	1,316,450	1,912,101
Impuestos, contribuciones y otros	1,170,869	1,426,746
Beneficios definidos	1,098,367	1,098,367
Arriendos	897,274	882,696
Provisiones	679,780	587,575
Suministros y materiales	604,160	582,722
Servicios básicos y otros consumos	597,813	796,413
Comisiones	553,751	574,678
IVA que se carga al gasto	423,042	376,597
Procedimientos médicos	359,726	658,305
Gastos de alimentación	227,385	154,237
Seguros	181,471	216,392
Otros	<u>2,031,944</u>	<u>2,551,559</u>
Total	<u>49,886,781</u>	<u>54,853,507</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

20. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas efectuadas de común acuerdo entre las partes incluyen:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cuenta por cobrar:</u>		
Mediken Medicina Integral Kennedy S.A.	311,382	262,713
Laboratorio Clínico Arriaga C.A.	113,249	26,461
Predial Edclasa S.A.	70,618	69,297
Instituto de diagnóstico y tratamiento de Enfermedades de la Sangre S.A IDYTES	35,209	27,429
CITEU-Centro de investigación y tratamiento de Enfermedades Urológicas C.A. CITEU	26,558	18,620
Servicios Alimentari SERAK S.A	2,228	13
Administración y Negocios Ande C. Ltda	2,136	-
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	886	886
Architekton S.A.	85	-
Elot construcciones y servicios C. Ltda .	2	2
Honorarios Médicos	270	-
Cika S.A.	-	98,217
Otras	-	<u>50,188</u>
Subtotal cuentas por cobrar relacionadas	<u>562,623</u>	<u>553,826</u>
<u>Personas vinculadas:</u>		
Wong Carrera Otton Leandro	10,137	-
Lama Valverde Marlon Alfredo	2,759	-
Lama Lansí Yon Joy	1,547	-
Wong Glenda	1,161	-
Lama Lansí Judy Josefina de las Mercedes	969	-
Otton Fernando Wong Lama	404	-
Wong Lama Elio Danilo	129	-
Lama Pico Paulín	24	-
Lama Laura Wong	-	-
Subtotal cuentas por cobrar personas vinculadas	<u>17,130</u>	-
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Prelaval C.A.	22,583	22,583
Administración Y Negocios Adne C. Ltda.	1,935	-
Servicios Alimentari SERAK S.A	374	-
Servicios de Atención Médica Kennedy Seramek	<u>200</u>	-
Subtotal otras cuentas por cobrar	<u>25,092</u>	<u>22,583</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Personas vinculadas:</u>		
Lama Valverde Marlon Alfredo	18,438	-
Wong Lama Elio Danilo	2,283	-
Lama Valvordo Edgar Enrique	694	-
Wong Lama Daniel Leonardo	185	-
Valverde Chon Qui Jose Atenor	180	-
Lama Pico Paulin	180	-
Lama Valverde Teofilo Roberto	180	-
Lama Lansí Judy Josefina de las Mercedes	180	-
Lama Lansí Gerardo	<u>136</u>	<u>-</u>
Subtotal otras cuentas por cobrar personas vinculadas	<u>22,456</u>	<u>-</u>
<u>Otras cuentas por cobrar varias:</u>		
Fideicomiso Kennedy Alborada	1,259	-
MEDIKEN Medicina Integral Kennedy S.A.	857	-
Predial Edclasa S.A.	658	-
Negocios Lumarmed S.A.	123	123
Servicios Médicos Driam C. Ltda.	<u>6</u>	<u>-</u>
Subtotal otras cuentas por cobrar varias	<u>2,903</u>	<u>123</u>
<u>Otros valores anticipados:</u>		
Fideicomiso Mercantil HCKS1	124,800	124,800
Seramek S.A	4,445	-
Administración y Negocios Adne C. Ltda.	563	-
Eloi Construcciones y Servicios C. Ltda.	1,000	1000
Architekton S.A.	3,509	-
Negocios Lumarmed S.A.	<u>1,500</u>	<u>-</u>
Subtotal otros valores anticipados	<u>135,817</u>	<u>125,800</u>
<u>Personas vinculadas</u>		
Wong Lama Elio Danilo	27,921	-
Wong Lama Elio Danilo	21,312	-
Wong Lama Elio Danilo	2,921	-
Wong Lama Elio Danilo	2,921	-
Lama Pico Teofilo	<u>-</u>	<u>21,312</u>
Subtotal otros valores anticipados con personas vinculadas	<u>190,892</u>	<u>147,112</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Otras:		
Kremtari S.A.	-	16,410
Subtotal otras	<u>-</u>	<u>16,410</u>
Total cuentas por cobrar corrientes	<u>821,096</u>	<u>740,054</u>
Cuentas por pagar:		
Servicios Médicos Drlam C. Ltda.	816,830	1,007,781
Administración Y Negocios Adne C. Ltda.	13,770	
Gestión Profesional Geprof C.A.	11,000	
Predial Edclasa S.A.	9,491	554,342
Servicio de Atencion Medica Kennedy Soramek S.A.	4,864	
Citeu Corp C.A.	7,782	95,501
Negocios Societarios Socken C.Ltda.	3,675	301,776
Servicios Alimentarios Serak S.A.	4,288	
Dividendos a corto plazo-accionistas	274	2,882
Honorarios médicos	36,278	31,532
Kremtari	-	216,764
Laboratorio Clínico Arriaga	-	2,545
Elot Construcciones	-	3,022
Otros	<u>-</u>	<u>9,518</u>
Subtotal cuentas por pagar	<u>908,252</u>	<u>2,225,663</u>
Personas vinculadas:		
Valverde Chonqui Luz Aurora	7,715	70,000
Lama Vanegas Pablo Humberto	3,353	-
Eduardo Marriot Días	1,122	1,122
Luis Fernando Furgone Morla	8,694	16,773
Lama Julio	7,295	-
Paulin Lama Pico	38,700	-
Jorge Humberto Carrillo	-	205
Andres Serrano Suarez	-	4,570
Jorge Nicto Martinez Orellana	-	98
Otton Wong Lama	<u>-</u>	<u>79,572</u>
Subtotal cuentas por pagar personas vinculadas	<u>66,879</u>	<u>172,340</u>

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEBTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Dividendos por pagar:</u>		
Negocios Societarios Socken C. Ltda.	146,663	
Dego S.A.	91,257	
Lama Valverde Marlon Alfredo	29,333	52
Lama Valverde Teofilo Roberto	29,333	
Lama Valverde Edgar Enrique	29,333	2,154
Gustavo Pico	-	<u>38,700</u>
Subtotal dividendos por pagar	<u>325,919</u>	<u>40,906</u>
<u>Acreedores relacionados por servicios a clientes:</u>		
Negocios Lumarmed S.A.	<u>727</u>	<u>165</u>
<u>Personas vinculadas:</u>		
Lama Valverde Marlon Alfredo	150	-
Frugone Morla Luis Fernando	-	1,547
Jorge Enrique Flores Martinez	-	455
Andres Fernando Serrano Suarez	-	455
Javier Humberto Carrillo Ubidia	-	91
Eduardo Oswaldo Marriot Diaz	-	91
Jorge Ivan Nieto Orellana	-	<u>46</u>
Subtotal personas vinculadas	<u>877</u>	<u>2,850</u>
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Lama Valverde Edgar Enrique	2,436	-
Lama Valverde Marlon Alfredo	<u>52</u>	<u>-</u>
Subtotal otras cuentas por pagar	<u>2,488</u>	-
<u>Documentos por pagar:</u>		
Dr. Teofilo Lama	600,000	-
Negocios Societarios Socken S.A.	300,000	-
Sra. Luz Valverde Chonqui	<u>70,000</u>	<u>-</u>
Subtotal documentos por pagar	<u>970,000</u>	-
<u>Anticipos relacionadas:</u>		
Med. I. Ken Medicina Integral Kennedy S.A.	<u>45,000</u>	<u>-</u>

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Valores por liquidar:</u>		
Servicios Alimentarios Serak S.A.	880	-
Subtotal valores por liquidar	880	-
Total cuentas por pagar corrientes	<u>2,320,295</u>	<u>2,441,759</u>

21. COMPROMISOS

Convenio de prestación de servicios con el Instituto Ecuatoriana de Seguridad Social No. Contrato 21300900-SPSIFG-006-2012

El 15 de Octubre del 2012 las partes declaran expresamente la aceptación del convenio entre el IESS y el prestador de Salud calificado Clínica Kennedy Policentro (Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.) en el presente contrato.

Objeto del contrato.- El IESS solo reconocerá el pago por las prestaciones médicas otorgadas a los asegurados y beneficiarios, a los cuales el IESS ha verificado el derecho y autorizado la atención médica. En los casos de emergencia o urgencia se seguirán las reglas establecidas en las normas específicas emitidas para la materia.

En caso de cualquier actuación médica asistencial con el asegurado o beneficiario que genere un evento adverso, el prestador asume exclusivo y expresamente toda la responsabilidad civil o penal exonerando al IESS respecto de cualquier daño, lesión o consecuencia directa o indirecta, ya sea por responsabilidad de sus profesionales o del prestador.

En los paquetes de prestaciones, se incluyen en una sola tarifa todo el costo de la atención no complicada, es decir servicios profesionales, servicios institucionales de laboratorio e imagen; además medicamentos, exámenes preparatorios y la consulta post-operatoria hasta 15 posteriores al acto operatorio.

Precio y forma de pago.- El IESS pagará al prestador, los precios que constan detallados en el tarifario vigente que el seguro general aplique a la fecha de la prestación de servicios de salud.

El prestador conforme a las reglas de facturación vigentes, presentara la solicitud de pago mensual por las atenciones y la factura, dentro de los 10 días laborables del mes siguiente al del mes vencido, solicitud que se someterá al proceso de control; Al reclamo/solicitud se acompañara una planilla de detallada por cada paciente con la información y documentos señalados.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

En caso de devolución de la documentación para la atención de la solicitud o reclamo de pago, sea por falta de validación, requisitos, habilitaciones por errores en la forma o por ser incompleta, el prestador podrá rectificar/completar la información dentro del término de 15 días.

En caso de objeción a las solicitudes/ reclamos de pago, el prestador podrá presentar apelación, por una sola vez, ante quien suscribe el presente contrato, en el término de 30 días contados desde la fecha respectiva de notificación.

Los precios ofertados en los paquetes de prestación, no incluyen los procesos de atención relacionados a la valoración pre-trasplante

Obligaciones del prestador.- El prestador se obliga a otorgar los servicios con la orden de atención correspondiente, verificada la identidad del paciente con la presentación de la cedula de identidad; El prestador se encuentra prohibido realizar cobros adicionales al paciente por los servicios recibidos, medicamentos, suministros e insumos, que hayan sido facturados al IESS y que no están dentro de su complejidad.

El prestador se compromete a otorgar facilidades al personal del IESS, para la revisión y control de la historia clínica del paciente y el acceso a distintas áreas donde reciba atención al paciente, mientras está hospitalizado o reciba el tratamiento, o en cualquier momento cuando así lo determine necesario el IESS.

Obligaciones del IESS.- El IESS coordinará con el prestador para que los servicios de salud incluidos en este contrato, sean proporcionados de manera equitativa, oportuna, eficiente y con calidad.

Proporcionar información al usuario respecto a sus beneficios y de los prestadores que le atenderán, así como receptor sus quejas y sugerencias de tal forma que se den respuesta en un lapso de 24 horas.

Además evaluar, auditar/controlar y verificar el cumplimiento de las obligaciones del prestador estipuladas en este convenio al igual que los servicios de calidad y calidez.

Vigencia.- El presente contrato tendrá vigencia durante el ejercicio económico en curso contado a partir de la fecha de su suscripción, de igual forma las partes pueden dar por terminado este contrato en forma anticipada, previa notificación escrita con 30 días de anticipación, en este caso no procede el pago de indemnización alguna entre las partes

Relaciones entre las partes.- El IESS, en sus relaciones con el prestador, estará representado por el administrador del contrato, el prestador por su representante legal o su delegado, todas las comunicaciones entre las partes se realizarán por escrito o su notificación será por persona o vía electrónico.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Contrato de arrendamiento de local y equipos para el servicio de diagnóstico por imágenes (a través de resonancia magnética) del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 2 de enero del 2009 firman contrato de arrendamiento en el cual el Grupo Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada REMAKEN, RESONANCIA MAGNETICA KENNEDY S.A. el alquiler de los equipos y de la alcuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Policentro", correspondiente al local ubicado en el sótano con área de 609,25 m2, y que de conformidad con las expresas estipuladas de este contrato, será destinado, única y exclusivamente, para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes a través de resonancia magnética.

Entre los principales servicios que la arrendataria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes a través de resonancia magnética
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud.
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local y de los equipos arrendados.

En general la operación de arrendamiento se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Precio de arrendamiento.- El local está avaluado comercialmente en US\$913,875; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$1,700 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- La cantidad de US\$24,484.93 mensuales por concepto de arrendamiento de equipos

A estos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo.- Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Contrato de arrendamiento de local y equipos para el servicio de diagnóstico por imágenes (a través de tomografía) del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 2 de enero del 2009 firman contrato de arrendamiento en el cual el Grupo Industrial Inmobiliaria Tecton S.A. otorga a la relacionada MEDIAC S.A. el alquiler de los equipos y de la alicuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Policentro", correspondiente al local ubicado en el sótano con un área total aproximadamente 609.25 m², y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes a través de tomografías.

Objeto.- Entre los principales servicios que la arrendataria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes a través de tomografía.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lanco al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud.
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local y de los equipos arrendados.

En general la operación de arrendamiento se sujetará a las normas de Funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Precio de arrendamiento.- El local está avaluado comercialmente en US\$913,875; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$1,200 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- La cantidad de US\$17,774 mensuales por concepto de arrendamiento de equipos

A estos valores se les agrogará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo.- Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Contrato de Arrendamiento de local y concesión del servicio de diagnóstico endoscópico digestivo del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 2 de mayo del 2011 firman contrato de arrendamiento en el cual el Grupo Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada CENTRO DE GASTROENTEROLOGIA KENNEDY S.A. GASTROK el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio correspondiente al local ubicado en el cuarto piso con un área total de 30m², y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico, especialmente para endoscopia digestiva diagnóstico y terapéutica, eco endoscopia diagnóstica y terapéutica, cápsula endoscópica, manométricas, impedancias y phmetrías.

Objeto.- Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por endoscopia digestiva diagnóstica y terapéutica, eco endoscopia diagnóstica y terapéutica, cápsula endoscópica, manometrías, impedancias y phmetrías.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud.
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión: El local está avaluado comercialmente en US\$45,000; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$450 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- El cuatro por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto de la concesionaria por concepto de concesión.

A estos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo.- Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

Contrato de Arrendamiento de local y concesión de servicio de diagnóstico por imágenes del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 1 de enero del 2011 firman contrato de arrendamiento en el cual el Grupo Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada CIKENA S.A. el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alcuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominada "Torre Alfa del Hospital Clínica Kennedy Samborondon", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 200m², y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio de diagnóstico por imágenes.

Objeto.- Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de diagnóstico por imágenes.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud.
- Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión.- El local está avaluado comercialmente en US\$300,000; que serán pagados de la siguiente manera:

- 1.- La cantidad de US\$3,000 mensuales, por concepto de arrendamiento del local.
- 2.- El diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto de la concesionaria por concepto de concesión.

A estos valores se los agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo. - Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovara automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantara un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

Contrato de Arrendamiento de local y concesión del servicio de Laboratorio Clínico del Hospital Clínica Kennedy HCK

El 1 de enero del 2008 firman contrato de arrendamiento en el cual la Compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. otorga a la relacionada LABORATORIO CLINICO HOSPITAL CLINICA KENNEDY SAMBORONDON HCK S.A. el alquiler y concesión de explotación de uso comercial de la alícuota sobre el solar y demás bienes comunes del edificio denominado "Hospital Clínica Kennedy Samborondón", correspondiente al local ubicado en la planta baja, con un área total de 225m², y que de conformidad con las expresas estipulaciones del contrato, será destinado, única y exclusivamente para la operación integral del servicio que se encuentran descritos en el presente contrato.

Objeto. - Entre los principales servicios que la concesionaria prestará al público son:

- Brindar servicios de laboratorio clínico.
- Invertir en la infraestructura, equipamiento, material, insumos y recursos humanos necesarios para brindar sus servicios.
- Apoyar los programas que HCK lance al mercado.
- Prestar sus servicios durante las 24 horas del día y los 365 días del año.
- Establecer los precios de venta de servicios de común acuerdo con HCK.
- Mantener las instalaciones y los equipos arrendados en perfecto estado de funcionamiento, orden, limpieza y pulcritud.
- *Brindar comodidad y confort a los pacientes, antes, durante y después de la realización de las pruebas solicitadas.*
- Mantener las seguridades necesarias y controles propios del local concesionado.

En general la operación de concesión se sujetará a las normas de funcionamiento y exigencias organizativas, funcionales y técnicas del HCK.

Los servicios de concesionaria están establecidas en la cláusula tercera del contrato.

Precio de concesión. - El local está avaluado comercialmente en US\$337,320; que serán pagados de la siguiente manera:

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 1.- Durante el año 2008 cantidad de US\$1,686.60 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.
- 2.- Durante el año 2009 cantidad de US\$2,529.90 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.
- 3.- Durante el año 2010 cantidad de US\$3,373.20 mensuales, por concepto de arrendamiento del local más el diez por ciento del valor total de la facturación mensual en bruto a la concesionaria por concepto de concesión.

A estos valores se les agregará el impuesto al valor agregado (IVA) y deberán ser cancelados dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Plazo.- Tiene vigencia de diez años a partir de la suscripción, si pasado este tiempo no se haya terminado este contrato se renovará automáticamente por un periodo similar de diez años.

El concesionario no podrá ceder total o parcialmente a un tercero los derechos y obligaciones derivados de este arrendamiento y concesión a cualquier título, sin la autorización del concedente en forma previa y escrita.

En caso de terminar la concesión se deberá entregar el local y se obliga a cesar la explotación de su concesión. Y se levantará un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimares procedentes.

Contrato de comodato de equipo de mamografía marca Philips Graph Mammo, modelo AF S/N PABOFM01001

El 20 de enero del 2016 se firma contrato de comodato entre la Compañía anónima Industrial inmobiliaria Teoton como comanditario y Alboteoton como comodante en el cual Alboteoton entrega en calidad de comodato el equipo de mamografía marca Philips Graph Mammo; modelo AF S/N PABOFM01001 con todos sus componentes para uso exclusivo del Grupo Teoton. El plazo establecido es de 2 años a partir de la fecha de entrega del equipo. El comodante se compromete a darle mantenimiento preventivo y correctivo al menos una vez por año.

Contrato de garantía de descuentos en servicios médicos y atención hospitalaria Medirent Plus

Con fecha 8 de julio del 2010, se suscribió el siguiente convenio entre las Compañías relacionadas SERVICIOS HOSPITALARIOS S.A. ALBOTEOTON, INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., EKOMOVIL S.A. y otras compañías subsidiarias y filiales denominadas FALICITADORAS, se obligan a favor del BENEFICIARIO PRINCIPAL Y BENEFICIARIOS DE ESTE CONTRATO, en otorgarles beneficios consistentes en descuentos del valor de rubros de las planillas o facturas a cancelar por utilización de servicios hospitalarios, medios de diagnóstico, servicios médicos y generales, y bonos cuyos valores están establecidos en el numeral 5.1 del presente convenio, por un plazo de 20 años por el valor de US\$3,000, a través del producto de salud MEDIRENT PLUS.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Cláusulas especiales- El Beneficiario principal tiene opción a suscribir a tres beneficiarios adicionales, el costo de cada beneficiario adicional después de la asignación de los permitidos es de US\$750. El cambio de beneficiario sea adicional o el principal es de US\$100, en caso de fallecimiento del beneficiario principal los herederos tiene derecho a reclamar los beneficios, en el caso de los beneficiarios adicionales estos no tiene derecho a ningún beneficio.

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".

Objeto- Constitución de un patrimonio autónomo, consolidado e independiente de aquel o aquellos fideicomitentes beneficiarios, de la fiduciaria y de terceros en general, así como de todos los correspondan a otros negocios fiduciarias 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 este, por parte de los fideicomitentes un Proyecto inmobiliario.

El Fideicomiso Alborada Tres, es un fideicomiso mercantil de Administración, Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 15 de diciembre de 2008, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

El registro de la propiedad del cantón Guayaquil certifica que se inscribió el fideicomiso mercantil en el tomo 13 de fojas 6263 a 6264, No. 2846 del registro de propiedades, el 13 de febrero del 2009.

En Calidad de constituyente y Beneficiario El Grupo Albokennedy S.A por común acuerdo de todas las partes comparecientes, quoda especial y expresamente establecido que el beneficiario del Fideicomiso Alborada tres es el Grupo Albokennedy S.A o las personas naturales o jurídicas que legalmente le sucedan en sus derechos como tal, a cualquier título, respecto de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, en los términos y bajo los conocimientos señalados en este contrato

Cuyo objeto es: Morgan & Morgan en calidad de Fiduciaria y representante legal, atiende única y exclusivamente las instrucciones de la Beneficiaria que con lleven al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración, etcétera, de los bienes que conformen el referido patrimonio autónomo.

El Fideicomiso Alborada Tres, cambio de denominación por la de Fideicomiso Kennedy Alborada que celebran el Grupo inmobiliaria Teoton S.A. Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 18 de Mayo de 2011, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

El registro de la propiedad del cantón Guayaquil certifica que se inscribió el fideicomiso mercantil el cambio de razón social en el tomo 49 de fojas 23843 a 23844, No. 10618 del registro de propiedades, el 28 de julio del 2012. El 18 de mayo del 2011 por fideicomiso Kennedy alborada en calidad de denominación actual, fideicomiso alborada tres en calidad de denominación anterior.

Mediante escritura pública otorgada el 5 de octubre del 2010, Albokennedy S.A cedió a título oneroso a favor de Industrial Inmobiliaria Teoton S.A la totalidad de los derechos fiduciarias que mantenía sobre el fideicomiso, recibiendo en contraprestación por tales beneficios la suma de US\$435,140.48 acto en función del cual, Albokennedy S.A se desvinculo contractualmente del fideicomiso e Industrial Inmobiliaria Teoton S.A paso a ser la única beneficiaria del mismo.

En calidad de constituyente y beneficiario es industrial inmobiliaria Teoton S.A, quien desde la presente fecha y durante la vigencia del fideicomiso, podrá realizar aportes a título de fiducia mercantil para el cumplimiento del objeto e instrucciones del fideicomiso.

Objeto.- La constitución de un patrimonio autónomo, consolidado e independiente de aquel o aquellos fideicomitentes beneficiarios, de la fiduciaria y de terceros en general, así como de todos los correspondan a otros negocios fiduciarias 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 este, por parte de los fideicomitentes un Proyecto inmobiliario.

FIDEICOMISO MERCANTIL HOSPITAL CLÍNICA KENNEDY SAMBORONDÓN 2

Constitución de contrato de fideicomiso mercantil de administración de bienes denominado fideicomiso HCKS DOS que celebran el fideicomiso mercantil HCKS UNO, el Grupo Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador" y el Grupo promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

Intervinientes:

Industrial inmobiliaria Teoton S.A. "Beneficiaria"
Compañía promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. "Beneficiaria"
Fiduciaria: Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A.

Fecha de inicio: El 21 de septiembre del 2010

Montos.- La utilidad neta del proyecto es de US\$1.1 millones. Del valor de la utilidad neta del proyecto se deberán disminuir las restituciones efectuadas a los constituyentes durante los años anteriores, esto es:

- Inmobiliaria L.F.G.: 429,083.62
- Industrial Inmobiliaria Teoton: 153,638.62

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

De lo anterior queda como resultado los siguientes valores a distribuir entre los beneficiarios, del fideicomiso, considerando los activos que actualmente mantiene el Fideicomiso:

- Inmobiliaria L.F.G S.A. 65%: 318,290.15
- Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. 35%: 171,387.01

Objeto.- Constitución de un patrimonio autónomo consolidado e independiente para que la fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio del fideicomiso y atienda las instrucciones del beneficiario que conlleven al mantenimiento, tenencia, administración, explotación, disposición, de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

La Fiduciaria garantizará 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 denominado complejo médico HCKS Hospital Clínica Kennedy Samborondón.

Pagos extracurriculares.- Los pagos que se efectuarán por parte del beneficiario serán:

1. Honorarios de estructuración y elaboración del contrato por US\$1,600.
2. Comisión de administración por US\$1,800 semestrales netos.
3. Comisión por liquidación en el caso de liquidarse el contrato deberán pagar US\$1,000.
4. Comisiones potenciales en caso de requerir firmas de documentos, solicitudes, permisos legales, planos relacionados con el fideicomiso pagaran US\$100.
5. Preparación de contratos, convenios, revisión documentaria, diseño y elaboración de contratos accesorios US\$170.
6. Revisión de contratos de accesorios US\$100 por hora.
7. Transferencias a terceros mediante cesiones de derecho US\$400.

El beneficiario asumirá total responsabilidad por los trabajos ejecutados por el lapso de diez años subsiguientes a su entrega.

Plazo.- El presente fideicomiso estará vigente y subsistirá para todos sus efectos por el plazo máximo que permite la ley de mercado de valores.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

FIDEICOMISO MERCANTIL HOSPITAL CLÍNICA KENNEDY SAMBORONDÓN 1;

El Fideicomiso Hospital Clínica Kennedy Samborondón, es un Fideicomiso Mercantil de Administración de bienes, Administrado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. El Fideicomiso fue constituido según escritura pública de fecha 10 de noviembre de 2004, en la ciudad de Guayaquil república del Ecuador.

La cual fue inscrita en el registro de la propiedad el 28 de diciembre de 2004 cantón Samborondón. Constituyentes y Beneficiario.- Inmobiliaria Génesis S.A. a quien podrá denominarse como el constituyente aportante y beneficiario aportante; Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. podrá denominarse indistintamente como el constituyente promotor y beneficiario promotor; y Banco Pichincha C.A. que para los efectos del presente contrato, se la denominara indistintamente como el bonoficiario acreedor.

La finalidad del Fideicomiso Mercantil HCKS 1:

- a) La Constitución de un patrimonio autónomo, consolidado e independiente de aquel o aquellos de los constituyentes, beneficiarios, de la fiduciaria, y de los futuros adquirentes o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- b) Que la Fiduciaria mantenga bajo el patrimonio autónomo constituido la titularidad jurídica de los inmuebles, bienes y recursos transferidos con anterioridad o que se transfieren en fideicomiso mercantil por este acto, y los que en el futuro le sean transferidos o los adquiera durante su vigencia en cumplimiento de su objeto e instrucciones.
- c) A través de este fideicomiso, únicamente el inmueble delta inclusive sus aumentos y construcciones hechos o que se hicieren en lo sucesivo por efecto del desarrollo

22. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PREVIAMENTE REPORTADOS

Durante el año 2017, la Administración del Grupo restableció los estados financieros consolidados respecto a los saldos previamente reportados con corte al 1 de enero y 31 de diciembre del 2016, debido a la aplicación de la enmienda a la NIC 19, la cual establece modificaciones en la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios definidos. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2016, el efecto de esta modificación originó el incremento en el pasivo de obligaciones de beneficios definidos por US\$5.7 millones y US\$6.3 millones, los cuales fueron reconocidos en resultados acumulados.

ESPACIO EN BLANCO

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	DICIEMBRE 31, 2016		ENERO 1, 2016	
	Reportado previamente	Restablecido	Reportado previamente	Restablecido
<u>Estado de situación financiera:</u>				
Activos disponibles para la venta		1,892,581		1,892,581
Obligaciones por beneficios Definidos	5,165,330	6,368,481	5,448,134	5,760,331
Resultados acumulados	15,439,178	18,318,119	14,899,349	19,000,505
<u>Estado de resultado integral:</u>				
Incremento del gasto por beneficios definidos		1,474		
Otro resultado integral		-84		

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados adjuntos (Mayo 31 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros consolidados.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados adjuntos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración en Abril 25 del 2018 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., los referidos estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones adicionales.