



INTERHOSPITAL S.A.

CENTRO DE IMAGENES

Guayaquil 31 de marzo del 2014.

INFORME DEL GERENTE-GENERAL

Estimados Accionistas

De acuerdo con la ley de compañías procedo a emitir el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2013, durante el cual desde el 2 de mayo del 2013 por resolución de sesión de directorio asumí la gerencia general de la compañía Interhospital.

Centro de Imágenes

Durante este período, el centro de imágenes ha trabajado normalmente de lunes a domingo. Se ha renovado el convenio con el Seguro Social, el cual este año significó un 26.91% de las ventas de la compañía.

Las ventas del centro se han incrementado en \$456.639.28, lo que significa un 31.24%.

Hemos logrado tener un crecimiento en las actividades del centro de imágenes con su apoyo y confianza. Esperamos durante este año seguir con el incremento de las ventas con la cooperación de todos ustedes.

Este incremento representará un factor importante en el desarrollo del proyecto hospitalario de la compañía.

Av. Francisco Boloña # 715 y Av. Plaza Dañin
Teléfonos: 2390556 - 2395876 - 2399085 - 2284705 - 2284814 - 082900374

www.interhospital.com.ec



INTERHOSPITAL S.A.

CENTRO DE IMAGENES

Proyecto Inmobiliario Interhospital

En lo referente al Proyecto hospitalario se dividirá este informe en dos partes. Primero se expondrán los requisitos y condiciones que una vez cumplidas permitieron iniciar el proceso de renovación del préstamo necesario para la construcción tanto del hospital como de la torre de consultorios.

- Se concluyó el aumento de capital el cual fue aprobado por el Intendente de Compañías en la resolución número SC.IJ.DJC.613.0001989 el 3 de Abril del 2013, el extracto fué publicado el 12 de Abril y finalmente escrito en el Registro mercantil el 12 de Abril del 2013. Con esto la compañía pasó a tener un capital autorizado de \$12'000.000 y su capital suscrito asciende a 6'000.000.
- Se realizó un nuevo estudio de factibilidad del proyecto por parte de la empresa BPO el cual fué presentado al directorio de la compañía el 19 de Diciembre del 2013. Este estudio fue elaborado con el nuevo presupuesto del proyecto y con los nuevos precios de venta de consultorios (2.200 m² y 13000 parqueos) aprobados en sesión de directorio el 4 de febrero del 2013. Como conclusión este estudio demuestra que el proyecto con los ajustes realizados en el presupuesto de la obra es financieramente viable.
- El 17 de Diciembre del 2013 fué entregada la documentación requerida por el Banco del Pichincha para la renovación del préstamo. Esta documentación incluye el aumento del capital autorizado por la superintendencia de compañías, el nuevo presupuesto de la obra y el estudio de factibilidad actualizado. Luego de haber presentado dicha documentación y gracias a la intervención personal del Dr. José Guevara con altos ejecutivos del banco y a varias reuniones que se llevaron a cabo entre la gerencia de la compañía y funcionarios de la entidad financiera el préstamo fué pre-aprobado. El valor total de

Av. Francisco Boloña # 715 y Av. Plaza Dañin
Teléfonos: 2287824 - 2390556 - 2395876 - 2399085



INTERHOSPITAL S.A.

CENTRO DE IMAGENES

dicho préstamo es por \$8'000.000, los cuales \$4'000.000 son destinados a la construcción de la torre de consultorios y \$4'000.000 para la construcción del hospital.

Como requisito para el desembolso del préstamo el banco exige la hipoteca del terreno donde se levantará el proyecto, la emisión de acciones preferidas y la firma de promesas de compra-venta entre la compañía y los compradores de consultorios. Los dos primeros requisitos mencionados serán debidamente expuestos y tratados posteriormente tal como lo indica la convocatoria. Las firmas de promesa de compra-venta podrán realizarse una vez esté concluido el trámite respectivo en el municipio de Guayaquil, el cuál según la ley debe dividirse el terreno en lotes y hacerlo urbanización. Dicho trámite está ingresado con fecha 28 de febrero en el Municipio y se estima concluya en 4 meses. Una vez concluido este trámite procederemos a la firma de dichas promesas.

Actualmente tenemos separados 102 consultorios, de los cuales una vez firmadas dichas promesas debemos recaudar el 50% del valor de los mismos. Este porcentaje fue modificado a raíz del informe presentado por BPO el cual sugiere aumentar el valor de la cuota inicial para evitar problemas financieros durante la ejecución del proyecto. Este aumento de porcentaje fué aprobado en sesión de directorio el 19 de Diciembre del 2013.

En lo referente a la construcción del proyecto el 29 de Abril del 2013 Constructora Vera entrega los nuevos planos con la reubicación de la torre a las ingenierías para que éstas trabajen en los rediseños.

- El 12 de Julio del 2013 Constructora Vera convoca a la constructora Inmomariuxi para hacerles entrega de los nuevos planos y solicitarles el nuevo presupuesto.



INTERHOSPITAL S.A.

CENTRO DE IMAGENES

- El 13 de Octubre Inmomariuxi hace entrega del presupuesto modificado por un valor de \$17'064.773.74 (sin IVA).
- El 4 de Octubre la Gerencia realizó varias observaciones a dicho presupuesto ya que este significaba un aumento en el costo de la obra de 2'634.519.50 en lugar de un ahorro que fué el principal motivo para realizar los cambios al proyecto.
- El 8 de Octubre en respuesta a éstas observaciones Inmomariuxi presentó un nuevo presupuesto por un valor total de 15'123.323.94 (sin IVA).

Los factores que incrementaron el presupuesto presentado por la compañía constructora Inmomariuxi obedecían no únicamente a un considerable aumento de los precios unitarios con referencia al presupuesto presentado por ellos en Mayo del 2012, sino además aumentaron el valor del porcentaje de los costos indirectos del 9% al 9.53%.

Cabe mencionar que el proyecto originalmente le fue adjudicado a Inmomariuxi principalmente por tener el porcentaje de Indirectos más bajos entre los oferentes.

Ante estas irregularidades y falta de compromiso por parte de la compañía constructora Inmomariuxi se resolvió en sesión de Directorio de Interhospital el 11 de Octubre del 2013 pedir a la constructora Etinar presente un presupuesto al proyecto con las nuevas modificaciones.

- El 4 de Octubre Constructora Vera hace entrega de los planos arquitectónicos y estructurales a Etinar para que elaboren su presupuesto.



INTERHOSPITAL S.A.

CENTRO DE IMAGENES

- Luego de una reunión previa con el Ing. Macchiavelo y su quipo de trabajo y la Gerencia de Interhospital notamos que las especificaciones entregadas por C.V.A a Etinar eran erradas. Este error llevó a un incremento en los valores presentados por Etinar.
- El 25 de Octubre Constructora Vera rectifica y corrige la información entregada a la constructora Etinar.
- El 31 de Octubre Etinar presenta su presupuesto de la obra civil por \$14'198.758.42 (sin IVA). Se mantuvieron negociaciones directas entre el Ing. Macchiavelo, el Dr. José Guevara y la Gerencia de Interhospital para reajustar dicho presupuesto. El cuál quedó en \$13'135.296.12. En dichas negociaciones principalmente se modificaron las especificaciones erradas que le fueron entregadas a Etinar por parte de C.V.A y se logró una disminución en el porcentaje del costo indirecto.
- Una vez aprobada la propuesta Económica de Etinar en sesión de directorio del 14 de Noviembre del 2013, se procede a solicitar a la empresa BPO el estudio de factibilidad del proyecto.

Paralelamente la gerencia de la compañía en conjunto con la Constructora Etinar sacó a concurso las distintas ingenierías, las cuales serán coordinadas por la constructora.

Etinar está encargada del trámite de permisos Municipales, los cuales ya están ingresados. La licencia ambiental del proyecto ya fué debidamente tramitada.

- El 29 de Enero Etinar realiza una consulta previa al municipio en lo correspondiente al plano de subdivisión de solares, quien exigió unas modificaciones en el ancho de las aceras.

Av. Francisco Boloña # 715 y Av. Plaza Dañin
Teléfonos: 2390556 - 2395876 - 2399085 - 2284705 - 2284814 - 082900374
www.interhospital.com.ec



INTERHOSPITAL S.A.

CENTRO DE IMAGENES

- El 5 de Febrero la Gerencia de la compañía se reúne con los arquitectos de Etinar donde se acuerda cambiar los anchos de las vías y se analiza el sentido de la circulación vial. Etinar procede a rectificar los planos y receptor las firmas correspondientes en los mismos.
- El 27 de febrero se ingresó al municipio el trámite por división y fusión del solar.

Como gerente de la compañía me es grato informarles que contamos desde el primer momento con la colaboración total de la empresa constructora Etinar, factor fundamental para poder iniciar este proyecto.

El contrato con dicha empresa será firmado en los próximos días. Como la gerencia explicó a la constructora, previo a la firma necesitamos contar con la certeza del préstamo aprobado, condición que hoy por hoy estamos por cumplir, ya que contamos con la pre-aprobación del mismo.

En los próximos meses esperamos concluir con los trámites municipales y de la aprobación del préstamo para dar inicio a nuestro tan esperado proyecto.

Lcda. Taly Czarninski
Gerente-General