

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Señores Accionistas:

Cúmpleme someter a consideración de la Junta de Accionistas de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., el informe que como administrador y representante legal debo presentar respecto del ejercicio económico con corte al 31 de diciembre de 2015.

A. ANTECEDENTES

En la Junta General de Accionistas de 20 de julio del 2015, se reformó el Estatuto Social de la compañía y se establecieron los niveles de gobierno de Junta General de Accionistas, del Comité Ejecutivo y del Presidente Ejecutivo de la compañía.

La reforma del Estatuto quedó inscrita en el Registro Mercantil el 10 de septiembre del 2015.

Mi designación como Presidente Ejecutivo se da por resolución de la Junta General de Accionistas y el nombramiento quedó inscrito en el Registro Mercantil el 19 de noviembre del 2015.

En el anterior régimen jurídico de la sociedad, durante el año 2015, fueron Gerentes, con representación legal, el Ing. Ottón Wong Carrera y el doctor Edgar Lama Valverde. Las circunstancias que se vivieron en el transcurso del año 2015 son conocidas por los accionistas. En los últimos meses del 2015 quedó normalizado el

gobierno de la compañía, habiéndose cumplido con las obligaciones societarias y tributarias, para el efecto.

La nómina de los actuales dignatarios de la compañía es la siguiente: Presidente, Dr. Teofilo Lama Pico; Vicepresidente, Dr. Marlon Lama Valverde; Director Técnico; Dr. Edgar Lama Valverde; y, Presidente Ejecutivo, el Econ. Roberto Ponce Valverde.

Para esta administración constituye una constante preocupación el afán de servicio a la colectividad, privilegiando la prestación de servicios médicos de óptima calidad con vocación social, cuidando al mismo tiempo el valor intrínseco del negocio para sus accionistas.

Cabe indicar que para la redacción de este informe he recabado del Dr. Edgar Lama Valverde, anterior Gerente, un resumen de su gestión, la misma que se incorpora a este informe y que pasa a ser de conocimiento de los accionistas.

B. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO.-

Como es de conocimiento público, en la actualidad el país está atravesando una severa falta de liquidez a causa de la baja sustancial del precio del petróleo lo cual afecta directamente la caja fiscal, pero se traslada a todos los sectores de la economía.

También, conocemos ampliamente de los problemas financieros por lo cual está atravesando el IESS, principal derivador de pacientes a las Instituciones médicas, problemas que terminan siendo siempre de disminución de liquidez y flujos de dinero que deben ser resueltos acudiendo a entidades financieras, a la época contraídas y muy cautas para conceder préstamos de liquidez a sus clientes.

Desde ya se prevé que la economía, durante el año 2016, se contraerá aún más, por lo que el equipo directivo de la compañía está implementando controles muy

minuciosos, para poder bajar considerablemente los costos y eliminar gastos innecesarios.

C. PRINCIPALES ACTIVIDADES Y LOGROS:

a. Gestión financiera

En la parte financiera ha trabajado la administración con el aporte de los colaboradores y de la mano con los asesores tributarios, para posterior revisión y conformidad de los auditores externos, poniendo mucho énfasis en el cumplimiento de todas las normas contables y las disposiciones del SRI.

Algo que debemos puntualizar es que en el año 2015 se tuvo que contabilizar un valor superior al millón de dólares en los Gastos no deducibles por concepto de provisiones no realizadas en años anteriores por las bonificaciones por desahucio y jubilación patronal y también por gastos superiores al 20% en Regalías, servicios técnicos y comisiones a relacionadas, porque aun cuando estaban mencionadas y calculadas en las estudios actuariales, no se habían contabilizado las provisiones por desahucio, por consiguiente esto causó un gasto no deducible importante.

Con respecto a nuestro mayor demandante de servicios, el IESS, podemos anotar que para finales del 2015, nuestra unidad de gestión con el IESS, pudo llegar a cerca de 90% de cumplimiento de la meta, es decir, al poderse contabilizar y presentar cuentas con solo dos meses de atraso, muy inferior a los acumulados hasta el cierre de abril del 2015. Sobre este tema existirá un informe muy amplio y detallado de cómo estaban las cuentas del IESS y todas las perdidas y objeciones que se tuvieron por la falta de control en ese entonces. Aún se está queriendo obtener que se acepten sustentaciones –no presentadas en fechas oportunas- que permitan recuperar valores, cuyo pago no pudo obtenerse, en perjuicio de la compañía.

A la fecha de emisión de este informe, las cuentas del IESS están siendo presentadas con apenas algo más de un mes de atraso, lo cual es muy aceptable y esperamos poder estar para fines de abril, presentando cuentas en no más allá 10 días, a partir del día que el paciente sea dado de alta.

Durante el año 2015, en la atención a los pacientes derivados del IESS y en la elaboración de las cuentas, se trabajó con la mayoría de los médicos que atienden nuestros pacientes IESS, con la finalidad de que cada uno de ellos pueda conocer y cuadrar las cuentas que la instituciones les adeuda -o les adeudaba- por cada uno de los pacientes, lamentablemente este trabajo de ponernos al día, se vio afectado por que el IESS no siguió regularizando los pagos que se fueron nuevamente retrasando, pero debemos considerar que se les ha cancelados montos importantes durante el año 2015, en relación a pacientes atendidos en años anteriores.

También durante el año 2015, se trabajó coordinadamente con las compañías sub – prestadoras de los servicios al IESS, cuales son los casos de las compañías Terres, Idytes, Mediak, Remaken, Cardiatesa, entre otras, para poder también cuantificar los valores facturados y no facturados por las atenciones a los pacientes IESS. Estos valores solo faltan de conciliar por el año 2015. Recordemos que estas cuentas no habían sido conciliadas desde el año 2012. Caso similar que a los médicos, a estas compañías “relacionadas” también se les cancelaron valores correspondientes a años anteriores durante el presente año.

Es muy importante mencionar que durante el año 2015, también se ha realizado un estudio de todas las empresas que podrían entenderse relacionadas por su estructura accionarial y su administración, con la finalidad de poder evidenciar el tipo de relación que se mantiene y así llegar a tener un panorama tributario más claro y mejorar la eficiencia en tributación. Este estudio se generó en una

exigencia del SRI para poder identificar las transacciones inter - compañías, en cuanto al año 2015, siendo que la normativa se ha modificado para el 2016.

Por otro lado, deben conocer que nos encontramos en la recta final para la selección y compra de un nuevo software integral ERP, incluyendo lo relativo a la elaboración y presentación de la nueva Historia Clínica.

Con esta nueva herramienta – lo mejor que sea accesible en el mercado mundial- vamos a poder determinar eficientemente los costos de cada uno de los procedimientos o servicios que nosotros ofrecemos. También nos permitirá obtener estados financieros con cortes de manera mensual, de forma inmediata una vez que el mes termine, aun imprevistos, es decir, vamos a poder manejar la empresa de una manera mucho más eficiente y con posibilidad de reaccionar rápidamente a los cambios en el mercado o en la competencia. El software que esperamos poder implementar o por lo menos empezar a implementar durante el año 2016 es SAP.

b. Gestión Administrativa

En conjunto con técnicos en la materia, se está trabajando en la reorganización y reestructuración de la malla organizacional de la compañía, con la finalidad de darle mayor productividad y agilidad a la empresa. Estimamos que esta reestructuración estará terminada para finales de abril y será presentada al Comité Ejecutivo de la empresa para su aprobación final.

También se está implementando nuevas políticas relacionadas con el buen clima laboral, el cual incluye trabajar eficientemente y así poder disminuir las horas extras de cada colaborador, ya que este rubro representa valores importantes en los gastos directos de la compañía.

Durante el primer mes del año en curso, la disminución en horas extras fue de aproximadamente 1.500 horas/persona y esperamos llegar a disminuir en un 65% las horas extras en comparación con el año 2015.

c. Talento Humano

Durante el año 2015, se avanzó con las compañías del Grupo Hospitalario Kennedy en la coordinación en base de políticas similares y generales para todas las empresas del grupo.

Evidencia de esto, es que ya el 100% de las nóminas son elaboradas en forma automáticas y sus valores son acreditados a través de cuentas bancarios de cada persona con puntualidad y transparencia.

Un evento ícono es la Marathon de integración, la cual este año tuvo un gran éxito, llegando a tener más de 300 colaboradores inscritos, cifra que esperamos duplicar para este año. Los testimonios de los colaboradores hablan por si solos, y ya se escuchan en los pasillos que muchos de ellos esperan con ansias la Marathon de este año 2016.

D. COMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Luego de una revisión muy minuciosa por parte de nuestros Auditores Externos (Kreston AS Ecuador Cia. Ltda.), la opinión de ellos es:

“En Nuestra opinión, los estados financieros (separados), presentan en todo los aspectos materiales, la posición financiera de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., al 31 de diciembre de 2015 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.”

A continuación resumo la situación financiera al cierre del ejercicio del 2015:

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	6,182,254	7,501,798
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar	6	12,805,291	11,894,814
Otros activos financieros	7	3,195,684	3,151,540
Inventarios	8	1,656,623	1,915,354
Activos por impuestos corrientes	15	<u>797,650</u>	<u>757,428</u>
Total activos corrientes		<u>24,637,502</u>	<u>25,220,934</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	9	7,649,775	8,745,477
Propiedades de inversión		50,000	50,000
Otros activos financieros	7	4,278,591	4,463,322
Cuentas por cobrar		166,654	166,654
Otros activos	10	<u>2,824,903</u>	<u>2,490,618</u>
Total activos no corrientes		<u>14,969,923</u>	<u>15,916,071</u>
TOTAL		<u>39,607,425</u>	<u>41,137,005</u>

Dentro de la parte de los activos corrientes podemos visualizar que estos se han disminuido. La disminución se da por la cuenta efectivos y equivalentes de efectivo que se han disminuido principalmente por la cancelación de un certificado de deposito.

En cuanto a los activos no corrientes, la disminución se da mayormente y principalmente por la depreciación de los activos fijos (propiedad, planta y equipos).

En conjunto la cuenta activos totales ha disminuido en aproximadamente quinientos mil dólares, lo cual no debe generar ningún tipo de preocupación, ya que esta disminución mayormente se refiere a la depreciación de los activos mueble e inmuebles, considerando también que el años 2015 fue un año económicamente bajo.

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO:</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos por pagar	11	6,341,672	8,687,231
Vencimiento corriente de obligaciones	12	64,603	58,698
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar	13	11,027,319	10,460,088
Otros pasivos financieros	14	3,500,000	-
Pasivos por impuestos corrientes	15	1,078,301	1,211,400
Obligaciones acumuladas	16	<u>747,830</u>	<u>1,008,289</u>
Total pasivos corrientes		<u>22,759,725</u>	<u>21,425,706</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones	12	148,976	213,393
Otros pasivos financieros	14	-	3,500,000
Obligaciones por beneficios definidos	18	3,470,254	2,290,079
Pasivos por impuestos diferidos		107,499	-
Otros pasivos	19	<u>1,744,941</u>	<u>1,810,433</u>
Total pasivos no corrientes		<u>5,471,670</u>	<u>7,813,905</u>
TOTAL		<u>28,231,395</u>	<u>29,239,611</u>
PATRIMONIO:	20		
Capital social		600,000	600,000
Aportes para futuras capitalizaciones		260	260
Reservas		373,652	223,652
Resultados acumulados		<u>10,402,118</u>	<u>11,073,482</u>
Total patrimonio		<u>11,376,030</u>	<u>11,897,394</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>39,607,425</u>	<u>41,137,005</u>

En relación a los pasivos, podemos apreciar que los pasivos corrientes se han aumentado considerablemente, pero la razón fundamental de este incremento es la reclasificación de los Revnis que para finales del 2015 ya eran pasivos al corto plazo y que para la fecha de la elaboración de este informe ya han sido cancelados casi en su totalidad. Vale la pena indicar que durante el año 2015, esta administración ha trabajado muy de la mano con los proveedores, generando buenas practicas de negociación obteniendo mejores precios y mayores plazos de pago, es por esto que se refleja una disminución de aproximadamente dos millones trescientos mil dólares y un ligero incremento en las cuenta por pagar de seiscientos mil dólares. aun cuando lo plazos de los proveedores han aumentado, esto se debe a que tenemos buenas practicas de negociación con las cuales obtenemos mayores descuentos y beneficios por parte de ellos.

Refiriéndonos a los pasivos no corrientes, estos a lo contrario de los pasivos corrientes han disminuido pero no en la misma proporción por la reclasificación

de los Revnis, la razón principal de no haber disminuido es por el aumento de la cuenta de obligaciones por beneficios definidos, cuenta que alberga las provisiones de la Jubilación Patronal y las bonificaciones por desahucio que fueron incrementadas en base a los estudios actuariales, caso que fue comentado en párrafos anteriores.

	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS	22	41,390,480	43,595,508
COSTOS DE VENTA	23	<u>(29,448,456)</u>	<u>(30,143,917)</u>
MARGEN BRUTO		<u>11,942,024</u>	<u>13,451,591</u>
Gastos operativos	23	(2,156,904)	(1,996,849)
Gastos administrativos	23	(6,441,762)	(5,303,185)
Gastos generales	23	(2,958,264)	(3,610,989)
Gastos financieros	23	(1,041,932)	(1,089,733)
Otros ingresos, neto		2,242,597	2,139,558
Participación de los trabajadores en las utilidades	16	<u>(237,864)</u>	<u>(538,559)</u>
		<u>(10,594,129)</u>	<u>(10,399,757)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,347,895	3,051,834
Gasto por impuesto a la renta corriente	15	<u>(828,103)</u>	<u>(964,255)</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>519,792</u>	<u>2,087,579</u>

Pasando a los comentarios con respecto al Estado de Resultados Integrales, vemos una disminución considerable de los ingresos que se explica principalmente por la disminución de atenciones a pacientes IESS, a más del hecho de falta de pago. Cabe mencionar que esta disminución se dio a partir del mes de octubre y que aún se mantiene.

Los costos más los gastos se han incrementado, esto se debe a dos razones principales: el registro de las jubilaciones y desahucio (tratado en párrafos anteriores) y el pago de valores a los médicos y empresas relacionadas por sus servicios al IESS de años anteriores. También debemos considerar que la empresa aun cuando el nivel de ocupación del IESS ha disminuido considerablemente, no hemos tomados una política de disminución de personal, dado que la

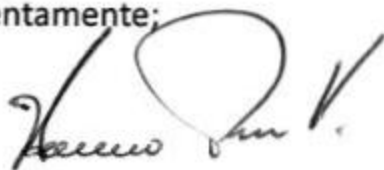
administración se encuentra realizando diversas gestiones para poder aumentar su ocupación con pacientes privados y concordancia con los seguros de salud y empresas de medicina prepagada.

En cuanto a los impuestos causados por el 2015, este valor no lleva una relación directa con el valor de la utilidad, dado que aquí es donde se afecta directamente por el incremento de los gastos no deducibles, que se incrementaron por razones de la jubilación patronal y los desahucios, a mas de los gastos en exceso cuando son referidos a partes relacionadas.

E. UTILIDADES

Con respecto a las Utilidades, la recomendación de esta administración es proceder al reparto del 100% de las mismas, condicionándolo a que se pueda disponer de la liquidez necesaria para el pago de las mismas. En el evento de que estas no puedan ser canceladas en un solo pago, se recomienda contar con la eventualidad de que el pago se realice por partes.

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Ponce Valverde', with a stylized flourish at the end.

Eco. Roberto Ponce Valverde

Presidente Ejecutivo