

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

Señores Accionistas:

Cúmpleme someter a consideración de la Junta General de Accionistas de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., el informe de administración, respecto del ejercicio económico al cierre del 31 de diciembre de 2016.

ANTECEDENTES

Ejercí el cargo de Presidente Ejecutivo, por nombramiento inscrito en el Registro Mercantil de Guayaquil el 19 de noviembre del 2015.

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 la administración constituye una constante preocupación el afán de servicio a la colectividad, privilegiando la prestación de servicios médicos de óptima calidad con vocación social, sin afectar al valor intrínseco de la compañía.

Cabe indicar que para la redacción de este informe se ha recabado información de primera mano gracias a reuniones con la Contadora, Ing. Maribel Vera, el Contralor, Ing. Walter Pinto, los Auditores Externos, Kreston Ecuador, y con nuestros Asesores Tributarios, la Compañía Fidesburo S.A.

B. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO.-

Como es de conocimiento público, en la actualidad el país está atravesando una severa falta de liquidez que se traslada a todos los sectores de la economía.

También, conocemos ampliamente de los problemas financieros que está atravesando el IESS, que desde años anteriores viene siendo un muy importante derivador de pacientes a las instituciones médicas privadas del país.

Se ha venido dando restricción y lentitud de pagos a las unidades hospitalarias a nivel nacional, lo cual viene afectando a los flujos financieros de estas entidades, obligando a buscar financiamiento en la banca, que a la vez exige respaldo y garantías suficientes.

Los pagos del IESS se han visto también retrasados, al regresar al sistema manual, con la respectiva auditoría médica, pero si se están dando mejoras. Se aspira que los pagos se regularicen en el primer semestre del 2017.

C. PRINCIPALES ACTIVIDADES Y LOGROS:

C.1 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.

Al cierre del 2016, debemos comentar algunos sucesos que creemos importantes puntualizar.

El más importante es la exclusión de carácter de deducible a costos e impuestos, como fue el caso del tributo para la reconstrucción de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016, tributo que al no ser deducible, su valor genera costos adicionales, cual corresponde a cualquier gasto no deducible.

Parte de los esfuerzos de la administración, ha sido disminuir, hasta donde es posible, los gastos no deducibles, considerando la operación y la operatividad de la empresa.

Entre los no deducibles se encuentra la Depreciación Acelerada que aplicamos a nuestros activos desde administraciones anteriores, sin tener –en su momento- la debida autorización del SRI, autorización que estamos tramitando para las futuras compras, a fin de poder deducir los montos a depreciar.

Para el 2016, fue requisito que los estudios actuariales generen las provisiones de jubilación y desahucio por las normas NIIF, lo cual fue un tema de debate empresarial, requiriendo el pronunciamiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, pero sólo a inicios de abril se llegó a la posibilidad de que el

cálculo de provisiones no genere el impacto severo que con una lectura ortodoxa de las normas NIIF habría podido afectar a las empresas del Ecuador. Esto generó demora en la entrega de dichos estudios, ya que había que ajustar provisiones que hubiesen afectado severamente a la compañía.

Durante el año 2016, se ha tenido que atender procesos en juzgados laborales, que la administración considera improcedentes, los que están obligando a gastos y posibles provisiones hasta llegar a las soluciones finales. También hay indagaciones en la fiscalía, tanto en lo vinculado con el proceso de pago de prestaciones del IESS, como por denuncias de personas que prefieren judicializar reclamos a que creen que tienen derecho, los que se están desvirtuando. Todos estos procedimientos significan costos de abogados y otros gastos jurídicos que por no estar supuestos previamente no fueron incluidos en el presupuesto del 2016.

Cabe mencionar que todos los valores y cifras que se reflejan en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Resultados Integrales han sido verificados y confirmados con los Auditores Externos y los Asesores Tributario, sin descartar que podrían haber valores aun no revisados que deben ser en su momento verificados.

Para el envío de cuentas al IESS y a otras entidades del sector público, se han mejorado sensiblemente los procedimientos, intentando que no pasen de las 10 días laborables del mes siguiente del periodo mensual en el que se dieron las respectivas atenciones. Las cuentas quedan sometidas a las auditoras respectivas para su pago posterior.

La compañía está implementado varias políticas y estrategias para aumentar el nivel de los pacientes privados, estrategias que van de la mano con varios Seguros de Salud y programas de Medicina Prepagada, así como también con paquetes y beneficios para los pacientes, en correspondencia con los respectivos médicos tratantes. No estamos incumpliendo compromisos con el IESS ni con entidad pública, respecto a pacientes de emergencia o que nos son referidos.

La meta final es la calidad de la atención médica, regularizando además el manejo financiero, intentando superar condiciones que se venían arrastrando.

C.2 Gestión Administrativa

Nos encontramos en la recta final para la culminación de todos los organigramas y la actualización de los manuales de funciones y procesos.

Queremos que hasta mediados del año 2017, esté todo actualizado, para poder seguir implementando nuevos manuales y mejorando los procesos que actualmente tenemos.

Para el año 2017, junto con el Departamento de RRHH, una de las metas es poder elevar el nivel resolutivo de los mandos medios y así también poder concientizar a los mismos, para que estos a su vez puedan generar un ambiente de cambio en la organización y así poder focalizar principalmente nuestra atención en el servicio que le brindamos a los pacientes y sus familiares.

Adicionalmente nos encontramos aun en el proceso de optimización de recursos, principalmente buscando la eficiencia en cada uno de nuestros colaboradores brindándoles las herramientas tecnológicas para poder llegar a esa eficiencia, herramientas como automatización de procesos y mejoramientos de procesos.

Otros objetivos que tenemos en mente, que no generan rentabilidad directa para la Institución, pero si generan aprecio y sentido de pertenencia para con el Grupo Kennedy es la Marathon anual y el Congreso de Especialidades CIMEK. Ambos eventos serian realizados en este año 2017, dado que son eventos iconos a nivel interno como lo es la Marathon, y a nivel de la ciudad y del país como lo es el CIMEK.

La meta para este 2017 es la excelencia en la atención, no solo en las prestaciones médicas.

C.3 Torre Sur - Alborada

Luego de una revisión muy detallada realizada a inicios del año 2016 por expertos en cada una de sus áreas, con la finalidad de que no fallemos en ningún detalle ya sea constructivo o decorativo, y con el nuevo contratista (Inmomariuxi S.A.) encargado de la terminación de la construcción del Proyecto Torre Sur, estamos muy próximos a la entrega de los más de 100 consultorios médicos en este hermoso edificio ubicado junto al Hospital Clinica Kennedy Alborada.

Al respecto, quienes inicialmente fueron los contratados para lo constructivo, aun cuando fueron debidamente notificados de la terminación del contrato y sus causas, presentaron demanda en la vía arbitral, lo que motivo la reconvencción que procedía, debiendo tramitarse el proceso arbitral en el transcurso del 2017.

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, excepto por lo efectos del asunto descrito en la sección Fundamentos de la Opinión Calificada, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A., al 31 de diciembre de 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

"

Resumo la situación financiera al cierre del ejercicio del 2016:

Estado Separado de Situación Financiera			
Al 31 de diciembre de 2016			
(En dólares de los Estados Unidos de América)			
<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	4,199,197	6,182,254
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar	6	13,224,702	12,670,664
Otros activos financieros	7	1,674,838	3,195,684
Inventarios	8	1,600,018	1,656,623
Activos por impuestos corrientes	15	545,384	797,650
Otros activos		<u>612,706</u>	<u>134,628</u>
Total activos corrientes		<u>21,856,845</u>	<u>24,637,503</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	9	6,841,688	7,649,775
Propiedades de inversión		50,000	50,000
Otros activos financieros	7	5,604,450	4,278,591
Cuentas por cobrar relacionadas	23	166,654	166,654
Otros activos	10	<u>3,475,334</u>	<u>2,824,902</u>
Total activos no corrientes		<u>16,138,126</u>	<u>14,969,922</u>
TOTAL		<u>37,994,971</u>	<u>39,607,425</u>

Se puede observar una disminución en los activos totales. Esta disminución se puede evidenciar principalmente por la disminución de los efectivos en bancos y sus equivalentes y esto debido a la baja liquidez que existe en la economía nacional.

Estado Separado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO:</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	11	5,480,730	5,971,672
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar	12	11,144,865	11,151,223
Otros pasivos financieros	13	-	3,500,000
Pasivos por impuestos corrientes	14	562,724	1,078,301
Obligaciones acumuladas	15	<u>606,760</u>	<u>631,097</u>
Total pasivos corrientes		<u>17,795,079</u>	<u>22,332,293</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	11	2,497,049	148,976
Otros pasivos financieros	13	260	-
Obligaciones por beneficios definidos	17	3,880,126	3,470,254
Pasivos por impuestos diferidos		113,227	107,498
Otros pasivos	18	<u>2,017,902</u>	<u>2,172,374</u>
Total pasivos no corrientes		<u>8,508,564</u>	<u>5,899,102</u>
TOTAL		<u>26,303,643</u>	<u>28,231,395</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	19	600,000	600,000
Aportes para futuras capitalizaciones		-	260
Reservas		373,652	373,652
Resultados acumulados		<u>10,717,676</u>	<u>10,402,118</u>
Total patrimonio		<u>11,691,328</u>	<u>11,376,030</u>

En cuanto a pasivos, se busca una traslación del corto a largo plazo. Esto responde a una estrategia que se está implementando, la cual es pasar a largo plazo ciertas obligaciones financieras con la finalidad de guardar relación con los pagos por parte del IESS y así no des financiar ni quitar liquidez de la empresa. También es importante indicar que durante este año 2016 se cancelaron los Revnis a todos sus tenedores o acreedores.

Estado Separado de Resultado Integral
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

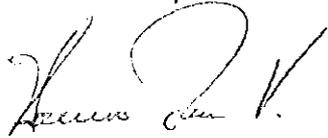
	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	21	29,620,759	41,390,480
COSTOS DE VENTA	22	<u>(19,604,410)</u>	<u>(29,448,456)</u>
MARGEN BRUTO		10,016,349	11,942,024
Gastos operativos	22	(1,951,730)	(2,156,905)
Gastos administrativos	22	(5,111,409)	(5,487,949)
Gastos generales	22	(2,759,044)	(2,958,264)
Gastos financieros	22	(808,495)	(1,041,932)
Otros ingresos, neto		1,868,973	1,288,785
Participación de los trabajadores en las utilidades	15	<u>(188,197)</u>	<u>(237,864)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,066,447	1,347,895
Gasto por impuesto a la renta corriente	14	<u>(414,610)</u>	<u>(828,103)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>651,837</u>	<u>519,792</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas		<u>(70,654)</u>	-
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>581,183</u>	<u>519,792</u>

En el estado de Resultados, se puede apreciar una disminución importante en los ingresos anuales, esta disminución principalmente se debe a que durante el año

2015, se facturaron muchas cuentas del IESS que se encontraban represadas durante el año 2014, algunas de estas cuentas también se facturaron durante los inicios del 2016. Otro motivo que es importante mencionar es que esta facturación disminuyó por que se disminuyó la atención de los paciente derivados del IESS por diversas razones externas a la voluntad de la administración.

Sobre las utilidades, la Junta General deberá tomar la decisión que crea del caso.

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Ponce Valverde', written in a cursive style.

Eco. Roberto Ponce Valverde
Presidente Ejecutivo