

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA 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 2018.

A. ANTECEDENTES

En el año 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.

Mi designación como Presidente Ejecutivo se da el 26 de octubre del 2015 por dos años, y me volvieron a designar como Presidente Ejecutivo el 11 de diciembre del 2017, para un plazo de 2 años.

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

B. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO. -

De acuerdo con la estimación del FMI el crecimiento del país se preveía en 1,1 por ciento; sin embargo, la economía en el 2018 creció en 1,8 por ciento, impulsada por un mayor gasto del Gobierno y de los hogares y un buen desempeño del sector no petrolero. Los mayores esfuerzos en el año 2018 por parte del Gobierno reducir el déficit fiscal y el endeudamiento externo, para lo cual tomaron varias medidas fiscales que buscaban acercamiento

con organismos multilaterales en búsqueda de mejorar la economía del país.

En el campo de la salud, el presidente del Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), aseveró que las medidas económicas del Gobierno garantizan la atención del Seguro Social. Sin embargo, con corte al 31 de Agosto del 2018 las clínicas privadas mostraron las cifras de sus deudores del sector público por US\$ 223 MM, generando una gran liquidez en los proveedores de servicios de salud, en primer lugar de estos deudores se presenta al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) con 162,5 MM.

Para el año 2019 se prevén mayores ajustes económicos en el sector salud, con un recorte del personal en el sector público, con el objetivo de concretar y mantener los acuerdos con el FMI, todas estas medidas afectarán a todos los prestadores de la salud, muchas personas tendrán menor participación en consumos de salud y prestaciones no necesarias.

Se podría indicar que el año 2019 será un año de contracción económica en donde la inversión en el área de salud será mínima con una disminución del total de prestaciones con posibles disminuciones de volumen de ventas por parte de centros hospitalarios y clínicas.

Aunque por el otro lado, estas disminuciones de inversión en el sector de la salud, puede ser aprovechadas por algunas clínicas y hospitales privados del país. Dado que esta baja de inversión gubernamental puede transformarse en mejores ventas para el sector privado de seguros de Salud, y esto a su vez en mayores servicios y ventas en las clínicas y hospitales privados. Esto es muy relativo ya que el año 2019 sería el año de transición para este traslado de clientes o pacientes al sector privado de la salud.

C. HECHOS RELEVANTES:

a) Promoción Servicios Seguros de Salud

Seguimos realizando alianzas estratégicas con varios seguros de salud. Actualmente estas alianzas se han extendido a los brokers de Salud, ya que este gremio se ha vuelto muy importante a la hora que el paciente elige a donde y con quien quiere ser atendido

b) Promoción científica

Este año 2018, nuestro congreso CIMEK volvió a ser un éxito, con cerca de 800 inscritos, aun cuando pensábamos que la crisis económica del país podría tener efectos en el nivel de inscritos.

c) Marketing

La exposición de la marca KENNEDY en las redes sociales ha sido un éxito total, así como todas sus publicaciones en las redes sociales. Adicionalmente la campana en TV, ha sido muy bien acogida por el público adulto. Para este año 2019, se ha decidido dar mas fuerza a las redes sociales ya que se ha comprobado su eficacia y pronta respuesta.

d) Situación Societaria y legal

A inicios del 2018, se logró finalizar las negociaciones entre los dos Grupos familiares accionistas, esta finalización genera mucha más tranquilidad a nivel societario y a nivel financiero. El Grupo Lama, actual propietaria del 100% de las acciones, ha generado una gran confianza a nivel bancario, obteniendo así el respaldo de tres de los más grandes bancos nacionales y abriendo abanicos de posibilidades para seguir creciendo y desarrollando proyectos hospitalarios.

D. SITUACION FINANCIERA. –

El Estado de Situación Financiera de la empresa es como sigue:

ACTIVOS	12/31/2018	Comp.	RASIVO-PATRIMONIO	12/31/2018	Comp.
Caja-Bancos	2.232.922	4%	Deuda Bancaria C.P.	8.681.703	0%
Inversiones Temporales	8.519.600	17%	Proveedores	14.711.393	40%
Cuentas x Cobrar-Cartera	17.963.501	38%	Anticipos clientes		0%
Inventarios	1.483.245	3%	Gastos e Impuestos por pagar	793.341	4%
Gastos Pagados x Anticipado			Cuentas por Pagar Relacionadas y Accio	2.402.216	23%
CxP Accionistas y/o Relacion.	1.279.411	3%	Otras Cuentas por Pagar	1.370.749	0%
Otros Activos Corrientes	981.074	2%	Porción Cte. Prestamos L.P.		33%
Otras Ctas X Cobrar			Activos Corrientes	27.059.402	47%
Activos Corrientes	32.597.633	63%	Deuda Bancaria I.P.	4.723.297	52%
Terrenos	2.550.185	5%	CxP Accionistas y/o Relac.	37.803	0%
Edificios y Construcciones en piezas	6.668.643	13%	Impuesto Diferido	77.002	0%
Maq. y Equipo, Muebles y Enseres	12.369.841	25%	Otra CxP Largo Plazo	1.532.484	12%
Vehiculos y Otros Activos Fijos Brutos	287.624	1%	Provisiones Jubilación	4.592.850	36%
Depreciación acumulada	-16.503.892	-33%	Activos No Corrientes	10.983.436	28%
Activos Fijos	37.149.401	67%	Total Patrimonio	11.319.423	23%
Inversiones Largo Plazo	11.769.355	23%	TOTAL ACTIVOS	50.242.261	100%
Cuentas x Cobrar Accionistas	172.573	0%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		
Diferidos e Intangibles					
Cuentas x Cobrar Largo Plazo					
Otros Activos No Corrientes	468.179	1%			
Activos No Corrientes	(24.10.09)	20%			
TOTAL ACTIVOS	50.242.261	100%			

ESTADO DE RESULTADOS			
CUENTAS			
+ VENTAS NETAS	24.728.177		
- COSTO DE VENTAS	16.445.094	66,5%	
- DEPRECIACION			
= UTILIDAD BRUTA	8.283.083	33,5%	
- GASTOS ADMINIST. Y GENERALES	7.039.707	28,5%	
- GASTOS DE VENTAS			
+ OTROS INGRESOS OPERACIÓN			
- DEPRECIACIONES Y OTRAS PROMS.			
- AMORT. INTANGIBLES			
= UTILIDAD OPERATIVA	1.243.376	6,0%	
- GASTOS FINANCIEROS	1.306.616	5,3%	
(+/-) INGRESOS (EGRESOS) FIN	164.294		
- PROV. JUBILACION PATRONAL			
+ OTROS INGRESOS	1.255.278	5,1%	
- OTROS EGRESOS			
= UTILIDAD ANTES PARTE IMP.	1.356.332	5,5%	
- PARTICIPACION EMPLEADOS	178.805	0,7%	
- IMPUESTOS	576.937	2,3%	
= UTILIDAD NETA	600.590	2,3%	

E. PROYECCIONES Y CONCLUSIONES

Para el año 2019, estamos buscando ser mucho más eficientes que el año 2018, disminuyendo al máximo nuestros gastos y costos.

Dentro de estos cambios esta la unificación de ciertos servicios similares, centralizando su

operación y dirección. También esperamos tener ya un presupuesto de trabajo para el año 2020, para en base a este poder planificar los futuros proyectos de inversión y de crecimiento.

Para finales de abril de 2019 tendremos entregada la Torre Sur de consultorios de HCKA, proyecto emblemático para ese sector de la Ciudad, y para finales del año 2019 poder presentar el proyecto de ampliación de la sede de Samborondón (HCKS), proyecto con el cual llegaremos a un total de 50 camas para ese sector de la ciudad.

También se ha comenzado a realizar la modernización de las habitaciones; la renovación de los equipos de imágenes, renovación que incluye la colocación de un moderno Resonador para la Kennedy Samborondón; la implementación de un tomógrafo, equipos de Rayos x y de ecógrafos en la emergencia de HCKP. Cambios y mejoras que se podrían considerar como la refundación de los Hospitales Kennedy.

Atentamente;



Eco. Roberto Ponce Valverde
Presidente Ejecutivo

Marzo/2019