

INFORME DE GERENCIA
PROMOTORES HOSPITALARIOS S.A. HOSPICENTER

Quito, 09 de marzo del 2012

A LOS SEÑORES SOCIOS DE PROMOTORES HOSPITALARIOS
S.A. HOSPICENTER

En cumplimiento a las disposiciones legales contenidas en la Resolución No. 92-143-0013 del 11 de agosto de 1992 de la Ley de Compañías, sobre la obligación de emitir el informe anual de los administradores sujetándome al Reglamento de Requisitos Mínimos contemplados en la mencionada disposición, y de conformidad con el Reglamento establecido por la Superintendencia de Compañías, en las Resoluciones Nos. 92-1-4-3-0013 y 92-1-4-3-0014 del 13 de octubre de 1992, en los siguientes aspectos:

1.- La Compañía PROMOTORES HOSPITALARIOS S.A. HOSPICENTER, inicio su actividad económica el día 29 de Diciembre de 2010, fecha en la que consta la inscripción de su constitución en el Registro Mercantil de Quito. Su constitución fue el resultado de la exigencia de varias circunstancias legales y financieras que obligaron a la ASOCIACION POR CUENTAS EN PARTICIPACION "PROMOTORES HOSPITALARIOS" cambiar de figura jurídica y constituir la compañía PROMOTORES HOSPITALARIOS S.A. HOSPICENTER para facilitar el desarrollo y cumplimiento del Proyecto Centro Hospitalario Manta, un proyecto hospitalario en la ciudad de Manta.

2.- La compañía PROMOTORES HOSPITALARIOS S.A. HOSPICENTER se creó con los aportes individuales de los mismos socios de la ASOCIACION POR CUENTAS EN PARTICIPACION "PROMOTORES HOSPITALARIOS". Entre los aportes realizados para la constitución de la compañía consta el terreno donde se levanta la edificación y material de construcción. Con estos aportes la compañía se creó con un capital social suscrito y pagado en su totalidad al momento de su constitución de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES AMERICANOS (USD 450.000)

MMA

3.- Lastimosamente, todos los planes y previsiones de Gerencia y los encargos de la Junta General de Accionistas, fueron interrumpidos por la decisión del Ministerio de Salud Pública del Ecuador de declarar de utilidad pública la edificación del Centro Hospitalario Manta y el terreno donde se levantaba el proyecto. En efecto, mediante resolución No. 0000000136, de 8 de julio de 2011, el Señor Ministro David Chiriboga Allnutt, declaró de utilidad pública el inmueble sobre el que hasta esa fecha se levantaba el proyecto denominado "Centro Hospitalario Manta", promovido por PROMOTORES HOSPITALARIOS "HOSPICENTER S.A." Esta resolución se inscribió en el Registro de la Propiedad de Manta el 25 de julio de 2011 y, desde esa fecha, hemos estado impedidos de efectuar actos de disposición y de continuar con el desarrollo del proyecto. Al ser la construcción del Centro Hospitalario Manta la única actividad de la compañía, su declaratoria de utilidad pública implicó la paralización de actividades de la empresa.

4.- Los objetivos de crecimiento que se planteó la administración de esta empresa a principios del ejercicio económico del 2011 no fueron cumplidos debido a los aspectos anotados en el punto número dos, y que truncaron el desarrollo del único Proyecto de la Compañía, y afectaron su activo principal y capital de trabajo. Algunas de las consecuencias fueron las siguientes:

4.1.- La Declaratoria de Utilidad Pública significó la pérdida de la viabilidad financiera del proyecto: Las primeras noticias públicas en relación con la afectación al predio, que datan de hacen más de un año, generaron una disminución considerable en las ventas del proyecto, un importante incremento en la morosidad de las cuotas debidas por los promitentes compradores, la resciliación de varios contratos con personas que habían reservado oficinas y consultorios en el proyecto, y la reversión del crédito que había sido aprobado y autorizado por el Banco Promérica para el Proyecto.

4.2.- La emisión de la resolución ministerial de declaratoria de utilidad pública y su inscripción, ocurrida en Julio derivaron en la suspensión del desarrollo constructivo, comercial, de marcado y de posicionamiento del proyecto.

A partir de ese momento, la obra civil se paralizó, se terminaron las relaciones laborales con los trabajadores – con el consecuente pago de indemnizaciones, los promitentes compradores requirieron la devolución de los dineros anticipados. Sin embargo, Hospicenter ha debido continuar asumiendo costos

Handwritten signature

relacionados con la seguridad, conservación y mantenimiento del inmueble y con la atención a interesados, clientes y proveedores en relación con el procedimiento de utilidad pública y la suspensión del proyecto así como el pago a proveedores.

5.- Con base al avalúo solicitado por el Ministerio de Salud Pública, la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del Municipio de Manta informó que correspondía al predio un valor total, por terreno y construcción, de dos millones doscientos setenta y un mil cuatrocientos sesenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América con veinte centavos (US \$ 2'271.465,20). Con este antecedente las partes iniciamos un proceso de negociación que concluyó, el 1 de diciembre de 2011, con la suscripción de un acta de negociación (el "Acta") a la cual comparecimos, el Dr. Paúl Romero, como su delegado y los representantes legales de Hospicenter S.A.

El Acta recoge los antecedentes del procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública, la determinación del avalúo y el acuerdo al que arribamos las partes con relación al precio dentro de los límites previstos en la ley. Adicionalmente, de forma expresa, el Acta contiene las siguientes obligaciones para las partes y declaraciones de voluntad del Ministerio a su cargo:

5.1. OBLIGACIONES DE HOSPICENTER

Según el Acta, HOSPICENTER se comprometió a:

- (a) Suscribir la escritura pública de transferencia de dominio en el plazo máximo de 15 días contados a partir de la suscripción del Acta,
- (b) Entregar el inmueble a la fecha de firma de la escritura pública de transferencia de dominio,
- (c) No formular reclamos posteriores en relación con el precio pactado por convenir a los intereses de Hospicenter.

Cabe resaltar que Hospicenter ha cumplido todas las obligaciones que le han sido exigibles hasta esta fecha y se encuentra y ha encontrado, en todo momento, presta al cumplimiento de todas sus obligaciones que dependen de un plazo o condición aun no cumplidos.

5.2 OBLIGACIONES DEL MINISTERIO DE SALUD

Según el Acta, el Ministerio se obligó a:

- (a) Suscribir la escritura pública de transferencia de dominio en el plazo máximo de 15 días contados a partir de la suscripción del Acta,

Handwritten signature

(b) Pagar el precio pactado a la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad.

(c) Recibir el inmueble a la fecha de firma de la escritura pública de transferencia de dominio,

6.- Hasta la fecha de redacción de este informe, el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública no ha concluido. Pese a existir condiciones de compra y pago claramente recogidas en un acta de negociación celebrada el día 1 de Diciembre de 2011 entre representantes del Ministerio de Salud Pública y de Hospicenter S.A.; hasta la fecha no se ha procedido a hacer el traspaso del bien, ni se ha verificado el pago acordado. Por lo tanto, ni hemos podido continuar con el Proyecto, ni hemos recibido el pago por la venta del bien declarado en Utilidad Pública.

7.- Al finalizar el año 2011, en reunión mantenida con el señor Director del Instituto del Instituto de Contratación de Obras (ICO), y su personal, se nos ha informado que este organismo ha emitido un informe observando ciertas condiciones técnicas en la construcción del proyecto. En esta reunión se nos ha informado sobre el contenido del documento. Más allá del hecho de que no conocemos las razones por las que en momentos previos a la suscripción de los instrumentos jurídicos necesarios para proceder con el acta de negociación de 1 de diciembre de 2011, se haya emitido un documento intempestivo por un organismo sin competencia en el procedimiento de Declaratoria de Utilidad Pública, entendemos que la opinión vertida en el referido informe, puede ser la causa que ha generado el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Ministerio de Salud.

8.- Por lo tanto, el entorno empresarial en el que se ha desenvuelto la Empresa durante el ejercicio de 2011, dependió fundamentalmente de las decisiones gubernamentales y de los eventos de carácter exógeno al manejo de la empresa, lo cual ha causado daños cuantiosos a las proyecciones de la empresa, ha interrumpido su normal proceso de actividades y mantenido a la empresa en un estado de incertidumbre hasta que se concrete la compra del bien y el pago por parte del Ministerio de Salud.

9.- No obstante lo anterior, durante el ejercicio del 2011 se ha dado estricto cumplimiento a las disposiciones realizadas por la Junta General de Socios.

Hoy

10.- Por otro lado, en el periodo del 2011 la empresa no ha tropezado con ningún problema de carácter administrativo ni laboral.

11.- La situación financiera de la compañía estuvo limitada a los recursos operativos de la misma y al desenlace del Proceso de Declaratoria de Utilidad Pública. En el año 2011 por lo tanto un casi nulo movimiento económico, se espera reactivar las labores de la compañía durante el año 2012 con el pago del bien declarado en Utilidad Pública por parte del Ministerio de Salud Pública, año en que también adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS.

7.- Adjunto al presente informe entrego los estados financieros correspondientes al ejercicio del 2011 el mismo que no presenta Balance de Resultados, ya que la empresa no ha tenido movimiento en 2011.

RECOMENDACIONES DE GERENCIA

1. Solución inmediata del tema de Declaratoria de Utilidad Pública, mediante presión al Ministerio de Salud Pública para que honre el compromiso asumido en Acta.
2. Búsqueda y compra de un nuevo terreno con el valor de la venta del Centro Hospitalario Manta en dónde se pueda desarrollar el Proyecto a fin de cumplir con los inversionistas y doctores que ya han comprado consultorios en el Proyecto.

Atentamente,

Martha Cecilia Yépez
Martha Yépez Arboleda
Gerente General
Hospicenter S.A.