

Quito, 29 de abril del 2019

INFORME DE GERENCIA DE MANTA HOSPITAL CENTER 2018 Y A MARZO 2019

Señores Socios:

Dando cumplimiento a lo requerido por los órganos de control y como parte de las funciones que me competen dentro de la empresa, me permito poner en su conocimiento los hechos más relevantes de la gestión administrativa de la empresa en el año 2018.

1. Relación con órganos de control en el ámbito administrativo, laboral y legal:

La compañía, de conformidad con lo establecen sus estatutos, las leyes tributarias laborales y societarias, cumplió con sus obligaciones.

- La empresa se halla al día con el IESS, en lo referente a los empleados actuales con dependencia laboral. Queda pendiente la liquidación de la anterior contadora. En la actualidad la empresa cuenta con 5 empleados en nómina.
- SRI: la compañía se halla al día con sus declaraciones tributarias, tanto de impuesto a la renta como IVA. (El proceso de reclamación al SRI por concepto de pago de años anteriores, ha sido resuelto).
- Durante el 2018, no se han tenido que pagar multas ni valores atrasados de ningún tipo.
- Igualmente, se han cancelado valores por concepto de impuestos municipales.

2. Actividades administrativas:

- Durante el 2018, se reinició la construcción del edificio del hospital; se obtuvo una línea de crédito con el Banco del Pacífico, luego de cumplir con los puntos de equilibrio requeridos y con ello, más el aporte de los socios, se reinició la obra.
- Es importante mencionar que se realizaron varias reuniones con los médicos que habían comprado consultorios con anterioridad, quienes en principio mostraron escepticismo, pero que finalmente hoy se han puesto al día en sus pagos por la compra de consultorios.
- El equipo de ventas ha desplegado un esfuerzo muy positivo; gracias a ello se ha conseguido consolidar la venta de la primera etapa en su gran mayoría y buena parte de la segunda etapa.
- Se ha logrado conformar un equipo de trabajo, que pese a ciertas modificaciones, ha permitido mantener una línea continua de trabajo.
- Administrativamente se ha compartido roles con los constructores y de esa manera hemos evitado inflar la nómina con otras posiciones.

- El personal administrativo de Hospifuturo también ha aportado de forma desinteresada para hacer posible la marcha del proyecto.
- El equipo contable ha sido encargado a la Sra. María Dolores Macías. In situ se ha dispuesto de una auxiliar contable para el proceso operacional.
- Igualmente, se están realizando los reportes mensuales a la UAFE.
- Por otro lado, se dispone de un programa contable y los balances se encuentran al día y debidamente cuadrados.
- Hemos superado, de esta forma, un viejo problema en la marcha administrativa del proyecto.
- Hoy se conocerá el Informe de Auditoría externa, realizado por la empresa Páez y Florencia, quienes de forma profesional, han identificado ciertos problemas contables y financieros de empresa, los mismos que han sido solucionados en su gran mayoría.
- Se ha culminado el proceso de registro de propiedad horizontal, la cual está debidamente inscrita y entregada a los condóminos para sus gestiones de crédito.
- Para el reinicio de la construcción, fue necesaria la realización de un estudio acerca del impacto del sismo de abril del 2016 sobre la estructura. Resultado de aquello, se realizaron evaluaciones estructurales con los consiguientes esfuerzos en estructura. La evaluación de la estructura existente fue, en definitiva, tranquilizadora.
- Se procedió a actualización y modificación de planos arquitectónicos, con el objeto de mejorar en funcionalidad, mejorar el rendimiento económico y lograr un efecto estético deseable. Todos estos objetivos fueron logrados y el proyecto arquitectónico a más de confinarnos más áreas vendibles y ser hoy en día mucho más funcional que el proyecto original, ha constituido un gran aporte al ornato de la ciudad y lo ubica como un proyecto de vanguardia en el sector salud.
- Igualmente, se ubicaron las unidades de gestión en sus sitios definitivos, con espacios adecuados y con la proyección de poder ser los líderes en infraestructura y tecnología en esos servicios.
- Se ha definido la etapa 2 de forma global, la cual se halla en pleno proceso constructivo. En la segunda etapa se considera la operación de 2 quirófanos ambulatorios, neonatología, UTI, 10 camas de hospitalización, imagen, diálisis y los consultorios restantes.
- Se ha negociado la compra de la franja de terreno de propiedad de la Sta. Martha Yépez, donde se consolida la construcción de la segunda etapa del proyecto.

3. Construcción:

- Con el arranque de la primera etapa el 8 de marzo, se iniciaron de forma gradual las operaciones de rehabilitación y los consultorios de 3 pisos que incluyen las diferentes especialidades.
- Se ha estructurado el sistema de cobro de alicuota mensual, que entró en vigencia a partir del primero de abril y cuyos valores estarán en constante ajuste, en especial los primeros meses, hasta llegar a estabilizar sus montos.
- Igualmente, se fijó la cuota extraordinaria para la dotación de mobiliario y equipos comunales. Estos valores son basados en un presupuesto bastante aproximado, pero de ser posible reducir los costos, será de beneficio general.
- Se designó a la Sra. Ana Luisa Roldán como la Administradora del condominio.
- Se ha cerrado la negociación las diferentes unidades estratégicas: farmacia (Santa Martha), rehabilitación (Medical Track), laboratorio (Simlab), imagen (Radiólogos Asociados), endoscopia, de las cuales el hospital será socio. Es decir, contamos con las unidades más importantes, lo cual fue el compromiso de aporte de gerencia en este período.
- Cabe mencionar que se ha llegado a un acuerdo con el grupo de Imagen Axxiscan, que tomarán 670 m² del subsuelo de torre 2 para desarrollar su servicio, que esperamos llegue a ser el mejor servicio de imagen de la ciudad.
- Igualmente, se ha hecho un acuerdo con la unidad de Diagnóstico del Dr. Gustavo Salvador, quien desarrollará su unidad en un espacio de 400 m² en PB de la torre 2 y contará con todos los recursos de calidad en Nefrología.
- Además, se han incluido en nuestro grupo una unidad de Oto-audiología que funcionará en PB, el laboratorio de regeneración celular, única en el país y cuya sede principal será Axxis hospital en Quito, la Unidad de Oncología, a cargo de la Dra. Ruth Armijos, que funcionará en el primer piso; más varios colegas de diferentes especialidades

5. Comercial:

- La fuerza de ventas, con la dirección del Dr. Juan Carlos Machado, ha logrado materializar el cierre de la mayoría de los consultorios y locales comerciales, a más de consolidarse las unidades de gestión.
- En la actualidad se encuentran vendidos en la Torre 1, 53 consultorios y quedan por vender 8 consultorios, algunos ya reservados.
- Igualmente, se han vendido los 10 locales comerciales de PB.
- Debe mencionarse que también se ha negociado la Unidad de Endoscopia, que ocupará 2 consultorios. En total, son 73 unidades construidas y 65 vendidas, que representa el 89 %.
- Si tomamos en cuenta por m², el total vendible de la Etapa 1 es de 2659,34 m². Falta por vender 276,44 m², lo que representa 10,39 % por vender

- La compra de espacios por parte de los socios ha sido crucial y creemos que sin esta contribución, el avance del proyecto hubiese sido imposible. En la actualidad los socios han comprado espacios de la siguiente manera:

CONSULTORIOS DE ACCIONISTAS MCH

INGENIERO DIEGO MACHADO

CONSULTORIO	M2	COSTO	VALOR M2	PAGADO	POR PAGAR
107	27,21	42015	1544,10	20952,25	21062,75
108	27,37	42255	1543,84	20952,25	21302,75
204	28,97	44655	1541,42	20952,25	23702,75
206	29,67	45705	1540,44	20952,25	24752,75
206	29,67	45705	1540,44	20952,25	24752,75
206	29,67	45705	1540,44	20952,25	24752,75
304	27,64	42666	1543,63	20952,25	21713,75
306	27,76	42840	1543,23	20952,25	21887,75
	198,29	305841	1542,45	146665,75	159175,25
				47,95	52,05

MARTHA YEPEZ

Cafetería cubierta	53,84	86960	1615,16	10000	76960
Cafetería abierta	44	53616	1218,55	0	53616
	97,84	140576	1416,85	10000	130576
				7,11	92,89

ANTONIO NARANJO

Medical Track	251,06	410899,7	1636,66	338200	72699,7
				82,31	17,69

DESAFIOS 2019:

- CANCELACIÓN DEL CRÉDITO APROBADO EN EL BANCO DEL PACÍFICO, QUE ASCIENDE A 1,639,269 USD AL 31 DE DICIEMBRE 2018.
- CANCELACIÓN DE LAS DEUDAS CON PROVEEDORES DE LA CONSTRUCCIÓN, QUE ASCIENDE A 169,361 USD.

- CANCELACIÓN DE LOS CRÉDITOS PROPORCIONADOS POR EL SOCIO DIEGO MACHADO: 195,618 USD

- CANCELACIÓN DE INVERSIONES REALIZADAS POR LOS DIFERENTES SOCIOS.
- CULMINAR LA TORRE 2 EN DICIEMBRE DEL 2019
- REALIZAR LA PLANIFICACIÓN DE LA TORRE 3 DURANTE EL 2019.
- LOGRAR LA VENTA DE LA TOTALIDAD DE UNIDADES MÉDICAS.
- LOGRAR LA CONSOLIDACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN HOSPITALARIA.
- POSICIONAR AL PROYECTO EN EL CONCIERTO MÉDICO DE LA CIUDAD.
- CELEBRAR CONVENIOS CON ASEGURADORAS E INICIAR LA OPERACIÓN DEL HOSPITAL
- TERMINAR TODOS LOS PENDIENTES DERIVADOS DE LA AUDITORÍA EXTERNA.
- REESTRUCTURAR LA EMPRESA OPERADORA DEL HOSPITAL Y EMITIR SU PAQUETE ACCIONARIO.
- OBTENER LOS PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO.
- OPERAR EL CONDOMINIO DE FORMA EFICIENTE.
- INICIAR LA PLANIFICACIÓN DE LA TORRE HOSPITAL.

DR. ANTONIO NARANJO

GERENTE GENERAL

