

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA APART
HOTEL ESMERALDAS S.A.**

En la ciudad de Esmeraldas, a los 24 días del mes de junio del año dos mil trece, en la oficinas de la compañía, ubicada en la Avenida Libertad No 407 y Ramón Tello de esta ciudad de Esmeraldas, a las 17h00 se reúnen los accionistas de la compañía Apart Hotel Esmeraldas S.A., con motivo de celebrar la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía.

Preside la sesión el señor economista Ricardo Cornejo Castro, Presidente y actúa como Secretaria la señorita Diana Guzmán Cajas, Gerente General de la compañía. El Presidente solicita que por Secretaría se forme la lista de asistentes, y se comprueba que se encuentra presente el 100,00% del capital pagado de la forma detallada a continuación:

ACCIONISTA	CAPITAL
Gabriela Andrea Cohen Nofal debidamente representada por su madre la señora Ercilia Antonia Nofal.	USD. 695.12
Ana Paula Mizrahi Vargas debidamente representada por su padre, el señor Roberto Mizrahi	USD. 956.52
Adriana del Carmen Solís Maraboli (herederos Solís) debidamente representados por la Dra. Dana Abad Arévalo	USD. 650.52
Manuel Grubel	USD.175,52
Jaime Grubel	USD.130,40
TOTAL CAPITAL PAGADO PRESENTE EN LA JUNTA	USD. 2.608.00
TOTAL CAPITAL PAGADO	USD. 2.608.00
% DEL CAPITAL PAGADO PRESENTE EN LA JUNTA	100,00%

Esta Junta fue debidamente convocada en el Diario la Hora, mediante publicación realizada el sábado 15 de junio de 2013, cuyo ejemplar se anexa al expediente.

El Presidente de la Junta solicita que por Secretaria se dé la lectura al orden del día:

ORDEN DEL DIA:

1. Conocimiento y aprobación del informe financiero que permita aplicar las normas Internacionales de Información financiera, NIIF, a los estados financieros de AHESA
2. Convalidación de los actos societarios que sean necesarios para proseguir el trámite de aumento de capital a US\$ 60.000,00 en la Superintendencia de Compañías.
3. Conocimiento y aprobación de los estados financieros del período 2012 con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF.

Los accionistas aprueban el orden del día, y el Presidente dispone que se pase a tratar el primer punto.

1. Conocimiento y aprobación del informe financiero que permita aplicar las normas Internacionales de Información financiera, NIIF, a los estados financieros de AHESA

El Presidente informa a los accionistas de la necesidad de cumplir con las disposiciones legales vigentes en lo relativo a la conversión de los estados financieros de 2012 de AHESA según Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC a estados financieros según Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF. Indica que el proceso establece que el año 2011 sea considerado como año de transición para la implantación y que el año 2012 se constituya en el primer año en que los estados financieros de la Empresa se presenten de acuerdo a la metodología NIIF. Además, la necesidad de contratar un profesional calificado para cumplir con los ajustes y reclasificaciones que sean necesarios, por lo que se procedió a contratar al licenciado Juan Castro, experto contable, con la experiencia requerida para cumplir con la conversión.

El Presidente solicita al señor Castro explique fundamentadamente su informe, cuyo documento completo forma parte integrante del Acta de Juntas de Accionistas.

El licenciado Juan Castro, toma la palabra y describe técnicamente el contenido de su informe, que en lo principal se contiene en los siguientes puntos:

- La asesoría cumplida contiene los siguientes aspectos:
 - Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF-PYMES
 - Conversión de la contabilidad de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF-PYMES
 - Identificar los posibles ajustes o reclasificaciones para cumplir con la conversión.
 - Transparentar la información para los usuarios y comparabilidad durante todos los periodos presentados
 - Proporcione un adecuado punto de partida para contabilizar según NIIF,
 - Determinar costos que no superen los beneficios para los usuarios.

- Cumplir con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, que establece:
 1. Cronograma de Implementación (actualizado),
 2. Copia del acta de la Junta General Universal de Accionistas, donde se apruebe dicho cronograma
 3. Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los periodos de transición.

Handwritten signature and initials.

4. Conciliaciones del estado de resultados del periodo de transición, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF
 5. Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere, al estado de flujos efectivo del periodo de transición, según el caso, previamente presentado bajo NEC.
 6. Decisión de la Junta General Universal de Accionistas, donde se ratifique la Conciliación del Patrimonio Neto al inicio del periodo de transición, y se apruebe los primeros estados financieros bajo NIIF.
 7. Una copia de los comprobantes de diario con los ajustes efectuados y contabilizados con fecha enero del periodo posterior a la fecha de transición.
- Describe a continuación las recomendaciones referidas a reclasificaciones que habrían que realizar, entre las cuales por su importancia conviene citar en esta acta las siguientes:

“Respecto de la cuenta propiedad, planta y equipo: Del análisis realizado se pudo observar que en la cuenta de terrenos y edificios en el año 2008 se realizó la revaluación de dichos activos, los mismos que hasta el año del 2007 en los libros contables reflejaban de la siguiente manera:

CUENTAS	AÑO 2007	AÑO 2008
Terrenos	1.128,86	200.000,00
Edificios	285.539,53	485.539,53
TOTAL	286.668,39	685.539,53
DIFERENCIA		398.871,14

Es decir en el año 2008 se revaluó los activos arriba detallados en \$ 398.871,14, que se cruzaron con las cuentas patrimoniales denominadas Reserva por valuación, donación y otras.

La administración de Apart Hotel Esmeraldas S.A. me informó que esta revaluación de los bienes se hizo por exigencia de la Corporación Financiera Nacional, con el fin de cumplir con los requerimientos para un préstamo hipotecario de \$ 150.000,00, autorizados por la Junta General de Accionistas.

Sin embargo los asientos de ajustes por revalúo fueron realizados y aprobado por el directorio de la compañía en el año 2008, por lo que se puede observar que este tratamiento no fue autorizado por la Junta General de Accionistas, de ahí nace la necesidad de ratificar esta acción por parte de la Junta General de Accionistas con el fin de legalizar lo actuado por el Directorio, considerando que los asientos contable realizados

Gasto Jubilación Patronal año 2012 (Gasto no Deducible)	451,00	
Gasto Desahucio año 2012 (Gasto Deducible)	2.502,00	
Resultados acumulados por adopción por primera vez NIIF	55.898,00	
Perdidas actuariales por amortizar (Jubilación Patronal)		
Resultados acumulados por adopción por primera vez NIIF	10.196,00	
Perdidas actuariales por amortizar (Desahucio)		
Provisión Jubilación Patronal (NIC 19)		64.114,00
Provisión Desahucio (NIC199)		12.698,00

“Respecto del Patrimonio, aumento de capital a US\$ 60.000,00: Se pudo observar que no se ha cumplido con los principios básicos contables y leyes societarias, en la aplicación del incremento de capital, ya que en los estados financieros desde el año 2010, consta un incremento de capital de \$ 57.392,00, para sumar un total de \$ 60.000,00, capital exigido por parte de la Corporación Financiera Nacional, sin realizar los trámites respectivos, como son: Aprobación de la Junta General de Accionistas, escritura pública de aumento de capital y su respectiva legalización en el Registro Mercantil, como cosa novedosa hay que tomar en cuenta que recién en el mes de agosto del 2011, se realiza la Junta de Accionista para aprobar dicho aumento que ya se registró en el balance del año 2010, trámite que aún se encuentra pendiente. La normas societaria establece que únicamente se aumentará o disminuirá el capital social una vez que haya sido aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil, estos errores contables podrían ser objeto de intervención por parte del ente regulador como es la Superintendencia de Compañías.

Por estos errores nace la necesidad que la Junta General Extraordinaria de Accionistas apruebe los asientos de reclasificación de los movimientos patrimoniales y se registren a su punto de origen, es decir su capital social hasta esta fecha es de \$ 2.608,00 y no de los \$ 60.000,00 como se presentan en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012, presentados a los entes de control.

Para cumplir con lo que dispone la Ley Societaria se sugiere el siguiente asiento de reclasificación:

CUENTA	DEBE	HABER
Capital Social	57.392,00	

afectan al Patrimonio concretamente a la cuenta Superávit por revaluación de Propiedad, planta y equipo.

En el año 2011 se incorpora las obras en proceso a la cuenta de edificios por un valor de \$ 96.049,73 dando un total de \$ 581.589,26.

Al 31 de diciembre del 2012 en la cuenta de Edificios se muestra un valor en libros de \$ 609.778,34

Para el año 2012, la administración de Apart Hotel Esmeraldas S.A. realizo el avalúo, exigido por la Corporación Financiera Nacional, con un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, el mismo que en su informe presenta los siguientes datos:

DETALLE	PARCIAL	TOTAL
Avaluó total inmueble		1'328.712,00
Terreno	203.000,00	
Edificios	1'060.312,00	
Adicionales Edificios	65.000,00	
Valor de Realización		1'195.840,80
Valor de Reposición		1'524.000,00

De acuerdo a lo que establece la NIC 40, el Inmueble y terreno del APART HOTEL ESMERALDAS S.A., debe ser considerado como propiedades de inversión, ya que su uso determina las rentas del giro ordinario del negocio, razón por el cual se sugiere la siguiente reclasificación:

CUENTA	DEBE	HABER
Propiedades de Inversión	609.778,34	
Propiedades, Planta y Equipo		609.778,34

"Respecto de la provisión jubilación patronal y desahucio: El Apart Hotel Esmeraldas S.A. ha realizado el estudio actuarial según normas NIIF con la firma consultora ACTUARIA CONSULTORES Cia. Ltda., los mismos que reflejan saldos actuariales al 31 de diciembre del 2012. Sin embargo la Administración ha resuelto realizar estos ajustes a enero del 2013, ya que el estudio actuarial fue emitido con fecha 24 de junio del 2013. Del estudio realizado se muestra los siguientes ajustes que se proponen:

CUENTA	DEBE	HABER
Gasto Jubilación Patronal año 2012 (Gasto Deducible)	7.765,00	

Handwritten initials and a mark.

tratamiento no fue autorizado por la Junta General de Accionistas, de ahí nace la necesidad de ratificar esta acción por parte de la Junta General de Accionistas con el fin de legalizar lo actuado por el Directorio, considerando que los asientos contable realizados afectan al Patrimonio concretamente a la cuenta Superávit por revaluación de Propiedad, planta y equipo.”

A continuación explica el contenido del análisis comparativo entre los balances de año 2012, el uno de acuerdo con la metodología NEC y el que contiene la metodología NIIF, los cuales se presentan a continuación:

APART HOTEL ESMERALDAS S. A.
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CUENTAS	BALANCE APROBADO 2012		BALANCE 2012 SEGÚN NIIF	
	PARCIALES	TOTALES	PARCIALES	TOTALES
ACTIVOS TOTALES		685.223,89		702.187,62
ACTIVOS CORRIENTES		88.930,63		87.194,00
CAJA	931,14		931,14	
Caja General	881,14		881,14	
Caja chica cambios	50,00		50,00	
Caja Chica recepción	0,00		0,00	
Caja Chica gastos varios	0,00		0,00	
BANCOS	10.485,33		7.250,09	
Banco Pichincha Cta. Cte. N-316891310-4	7.619,21		4.383,97	
Banco Internacional Cta. Cte. N-600060010-9	292,30		292,30	
Banco de Guayaquil ahorros Cta. N-100810146839	2.573,82		2.573,82	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	68.957,60		68.957,60	
Clientes por Cobrar	57.903,00		57.903,00	
Cuentas de dudosa recuperación	11.751,14		11.751,14	
- Provisión de cuentas incobrables	-696,54		-696,54	
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	1.595,25		1.595,25	
Préstamos empleados por cobrar	1.595,25		1.595,25	
PAGOS ANTICIPADOS	5.927,66		5.927,66	
Retenciones en la fuente	5.927,66		5.927,66	
INVENTARIOS	1.033,65		2.532,26	
Materia Prima	1.033,65		2.532,26	

Reserva de capital		57.392,00
--------------------	--	-----------

“Respecto de la Reserva Legal: Con las reclasificaciones hasta aquí propuestas la compañía al 31 de diciembre del 2012, registrará como capital social de \$ 2.608,00, lo que de acuerdo a lo que establece el Art. 297 de la Ley de compañías, esta reserva se constituirá del resultado de tomarse un porcentaje no menor de un diez por ciento de las utilidades líquidas, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social, es decir en el caso de Apart Hotel Esmeraldas S.A. la Reserva legal alcanzaría un valor de \$ 1.276,96, y al tener en libros al 31 de diciembre del 2012 el valor de \$ 9,559,48, nace la necesidad de sugerir un asiento de reclasificación que sería:

CUENTA	DEBE	HABER
Reserva Legal	8.282,52	
Reserva Facultativa		8.282,52

“Respecto de la reserva facultativa y estatutaria: Se forman por decisión voluntaria y del estatuto de la Junta General de Accionistas, de acuerdo a los resultados de cada periodo, una vez realizados los ajustes y reclasificaciones al 31 de diciembre del 2012, nos da un saldo de \$ 14.299,74”.

“Respecto de la reserva de capital: Proviene de la corrección monetaria y aplicación de la Normas Ecuatorianas de Contabilidad, específicamente de la NEC 17 aplicada en marzo del año 2000, su saldo según su reglamentación puede ser utilizada para realizar aumentos de capital o absorber pérdidas. Esta cuenta fue reclasificada lo que al 31 de diciembre del 2012 nos queda un saldo de \$ 91.310,29”.

“Respecto del superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo: En esta cuenta refleja el efecto del aumento del importe en libros sobre la medición basada en el costo de acuerdo al modelo de revaluación. El saldo del superávit por revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio neto podrá ser transferido directamente a los resultados de un ejercicio de acuerdo a la utilización del activo, o al momento de dar de baja al activo.

Esta revaluación de los bienes se lo hizo por exigencia de la Corporación Financiera Nacional según carta de requerimientos, con el fin de cumplir con los requerimientos para un préstamo hipotecario de \$ 150.000,00, autorizados por la Junta General de Accionistas.

Sin embargo los asientos de ajustes por revaluó fueron realizados y aprobado por el directorio de la compañía en el año 2008, por lo que se puede observar que este

ACTIVOS NO CORRIENTES		567.741,53		586.441,89
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		567.741,53		63.722,02
Terreno	200.000,00		0,00	
Edificio	609.778,34		0,00	
Equipos y Maquinarias	39.926,19		83.138,72	
Equipos	39.445,95		0,00	
Muebles y Enseres	25.463,92		25.463,92	
Vehículo	11.023,21		11.023,21	
Equipo de computación	9.399,28		10.311,18	
(-) Depreciación acumulada	-367.295,36		-66.215,01	
PROPIEDADES DE INVERSION		0,00		522.719,87
Terreno	0,00		200.000,00	
Edificio	0,00		609.778,34	
(-) Depreciación acumulada	0,00		-287.058,47	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		28.551,73		28.551,73
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR SOCIOS		23.185,42		23.185,42
Deuda M. Grubel	23.185,42		23.185,42	
ANTICIPOS ACCIONISTAS		5.366,31		5.366,31
Gabriela Cohen Nofal	5.329,82		5.329,82	
Jaime Grubel	36,49		36,49	
PASIVOS TOTALES		173.678,77		166.236,76
PASIVOS CORRIENTES		109.434,85		101.992,84
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		21.463,59		21.463,59
Proveedores	21.463,59		21.463,59	
PASIVOS LABORALES		50.882,30		43.045,85
Sueldos por pagar	15.384,39		15.384,39	
Aportes IESS por pagar	1.619,67		1.619,67	
Servicios Hoteleros por pagar	25.087,09		22.091,57	
Participación Trabajadores del ejercicio	8.791,15		3.950,22	
OBLIGACIONES FISCALES		25.947,49		26.341,93
Retenciones por pagar	25.947,49		21.008,44	
Impuesto a la renta del Ejercicio 2012			5.333,49	
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS		11.141,47		11.141,47
Ana Paula Mizrahi	2.036,80		2.036,80	
Herederos Solís	1.622,67		1.622,67	
Herederos Solís	7.482,00		7.482,00	
PASIVOS A LARGO PLAZO		64.243,92		64.243,92

2014

El Presidente pone a consideración de los accionistas el informe presentado por el Comisario Principal de la Empresa, el cual coincide con el contenido del informe presentado y con las cifras del estado financiero de 2012 tanto con la metodología NEC como NIIF.

Los accionistas por unanimidad aprueban el informe presentado por la Gerente General y Contadora de la Empresa, el Comisario Principal y el Asesor Contable; así como el informe del Comisario y disponen que la administración proceda con la legalización de los mismos ante las entidades públicas responsables.

El Presidente solicita a secretaría proceda con la lectura del siguiente punto del orden del día.

2. Convalidación de los actos societarios que sean necesarios para proseguir el trámite de aumento de capital a US\$ 60.000,00 en la Superintendencia de Compañías.

El Presidente indica que es necesario que los accionistas ratifiquen las siguientes decisiones tomadas en la Junta de Accionistas de 25 de agosto de 2011:

1. Dejar sin efecto la decisión de aumento de capital a US\$ 20.000,00, reforma y codificación de Estatutos tomada por la junta de 18-04-2008.
2. Aumento de capital suscrito de la Compañía hasta por un monto de US\$ 60.000,00

El Presidente informa que se dejó sin efecto, mediante celebración de escritura pública de resciliación correspondiente, el aumento de capital a US\$ 20.000,00 mediante escritura pública de 28-05-2013 ante el notario abogado Jorge Adalberto Gómez Perlaza.

Respecto del aumento de capital a US\$ 60.000,00 informa se encuentra en trámite en la Superintendencia de Compañías, que concluirá con las decisiones que se están tomando en esta Junta de Accionistas. Aclara que el aumento de capital contiene el valor de US\$ 1,00 para cada acción nominativa.

Pide a los Accionistas, una vez ha sido aprobado el informe tratado en el punto 1 del orden del día de esta Junta de Accionistas convaliden los actos societarios y reclasificaciones de cuentas y preparen la documentación necesaria, en especial para la inspección que realizará la Superintendencia de Compañías, luego de lo cual se formalizará definitivamente el aumento de capital a US\$ 60.000,00.

Los accionistas, luego de deliberar autorizan por unanimidad la convalidación de todos actos societarios y los asientos de reclasificación de cuentas expuestos y aprobados en el punto 1 del orden del día, así como, ratifican dejar sin efecto el aumento de capital a US\$ 20.000,00, reforma y

OBLIGACIONES FINANCIERAS		53.269,92		53.269,92	
Préstamo Banco Pichincha	6.667,25			6.667,25	
Obligaciones por pagar CFN	46.602,67			46.602,67	
APORTE FUTURA CAPITALIZACION		10.974,00		10.974,00	
Ana Paula Mizrahi	10.974,00			10.974,00	
PATRIMONIO			511.545,12		535.950,86
CAPITAL		60.000,00		2.608,00	
Capital Social	2.608,00			2.608,00	
Utilidad para capitalizar	57.392,00			0,00	
RESERVAS		425.210,34		505.758,08	
Reserva Legal	11.017,04			1.276,96	
Reserva Facultativa	13.822,16			14.299,74	
Reserva de Capital				91.310,24	
Superavit por revaluación propiedades, planta y equipo	400.371,14			398.871,14	
RESULTADOS		26.334,78		27.584,78	
Resultados Acumulados				10.533,71	
Resultado del Ejercicio 2012	26.334,78			17.051,07	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			685.223,89		702.187,62

 Lic. Diana Guzmán Cajas
 GERENTE GENERAL

 Lic. Felisa Chávez
 Landázuri
 CONTADORA GENERAL

 Lcdo. Welligton Morán
 COMISARIO PRINCIPAL

 Lcdo. Juan Castro
 ASESOR IMPLEMENTACION NIIF

El Lcdo. Castro atiende las consultas y preguntas de los accionistas, se procede con la deliberación respectiva, concluyendo que el nuevo estado financiero del año 2012 según NIIF, contiene información real de AHESA, además de cumplir con las disposiciones vigentes en el Ecuador, informa que el estado financiero de resultados y ha experimentado cambios, manteniéndose iguales por las dos metodologías.

OP M

codificación de Estatutos tomada por la Junta de 18-04-2008, y ratifican la decisión de realizar el aumento de capital suscrito de la Compañía hasta por un monto de US\$ 60.000,00.

3. Conocimiento y aprobación de los estados financieros del período 2012 con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF.

El Presidente pone en consideración de los accionistas los Estados financieros correspondientes al año 2012 según metodología NIIF. Los accionistas de manera unánime proceden con la aprobación, formalizando de esta manera la gestión financiera – contable de la Empresa.

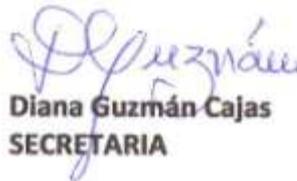
Para constancia se presenta al final de esta acta los estados financieros por el año 2012.

Por no existir otro asunto que tratar, siendo las 18h30 se declara terminada la Junta de Accionistas y se encarga a Secretaría la elaboración, suscripción y archivo del acta respectiva.

Para constancia, firman la presente acta.



Eco. Ricardo Cornejo Castro
PRESIDENTE



Diana Guzmán Cajas
SECRETARIA