

**ACTA**  
**SESION DE JUNTA GENERAL ORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS**  
**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**I. LUGAR Y FECHA:**

Quito, viernes 7 de septiembre de 2018, a las 12h27 en la sala de sesiones de negocios "Business Center", del Hotel J.W. MARRIOTT, ubicado entre la Av. Amazonas y Orellana.

**II. ASISTENTES:**

Todos los Accionistas, según la siguiente lista:

<u>NOMBRE</u>	<u>REPRESENTACIÓN</u>	<u>CAP PAGADO</u>	<u>ACC. VOTOS</u>
ISSFA	CPNV. Alejandro Vela	\$262.018,00	262.018
EMPRONORTE OVERSEAS INC.	Juan Pablo Eljuri	\$262.018,00	262.018
<b>Totales</b>		<b>\$524.036,00</b>	<b>524.036</b>

Se encuentran presentes también el señor TCRN. Hugo Estrella, Coordinador Empresarial del ISSFA; Señor Joseph Cina, Gerente General; Ing. María Belén Zurita, Comisaria; Ing. Carolina Gutiérrez, Analista de Inversiones del ISSFA, la Ing. Karina Flores, Contadora de la Compañía.

**III. PRESIDENCIA Y SECRETARÍA:**

Preside la sesión, el señor CPNV. (S.P.) Alejandro Vela, Presidente de la Compañía, y actúa como secretario Ad-hoc, designado por los presentes, el Ab. Alfonso Padilla.

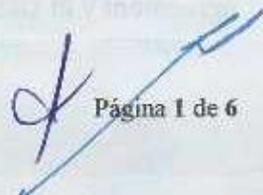
**IV. DECLARATORIA E INSTALACIÓN:**

Los accionistas concurrentes representando el 100% del capital pagado, aceptan la invitación formulada por el accionista ISSFA y al amparo de lo previsto en el art. 238 de la Ley de Compañías se declaran instalados en sesión de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas.

Con sujeción a lo prescrito en el Art. 11 del Reglamento de Juntas Generales, una vez que se ha firmado la lista de asistentes y se ha constatado por Secretaría la presencia del 100% del capital suscrito y pagado de la compañía, se da inicio a la presente Junta.

**V. ORDEN DEL DÍA:**

Los concurrentes aceptan el siguiente orden del día:



1. Lectura de resoluciones de la Junta de Accionistas anterior y cumplimiento de las mismas;
2. Informe Gerencial de actividades del ejercicio económico 2017;
3. Presentación de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017;
4. Informe del Auditor Externo sobre los Estados Financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2017;
5. Informe del Comisario de la fiscalización societaria del año 2017;
6. Resolución sobre los estados financieros y destino de las utilidades del ejercicio económico 2017;
7. Selección del Auditor Externo y designación del Comisario, para el ejercicio 2018; y,
8. Proposiciones de accionistas y administradores.

## **I. DELIBERACIONES Y RESOLUCIONES:**

### **1. Lectura de resoluciones de la Junta de Accionistas anterior y cumplimiento de las mismas.**

- a. Destino de utilidades del ejercicio económico 2016: "Disponer que el 100% de las utilidades del ejercicio económico 2016, se repartan en el 100% a favor de los accionistas, un total de US. \$375.203, valor que se cancelará en el mes de agosto"

El Gerente General indica que, durante el mes de agosto de 2017, se canceló al accionista Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA, el monto de USD. 187.601,54 correspondiente a los dividendos del ejercicio económico 2016; por otro lado, los dividendos pertenecientes al accionista EMPRONORTE OVERSEAS INC. LTD. por USD. 187.601,54, se encuentran pendientes de pago y reportados en el rubro acreedores comerciales y otras cuentas por pagar en los estados financieros auditados.

- b. "La Junta resuelve que, en una próxima Junta, el Gerente presente una propuesta sobre las posibles relaciones con la cadena de hoteles Hyatt, y también se realice un estudio de factibilidad sobre la construcción de la torre de la cual se encuentran listos los cimientos, para que pueda analizar la viabilidad de iniciar tal proyecto"

Respecto a esta resolución, la Gerencia informa que la modalidad de contratación propuesta será la de franquicia para la operación de las torres de Suites, lo cual es distinto de lo que se buscaba para este proyecto; señala además que el gross operation será del 6%, porcentaje que se deberá pagar por cada venta y no se pagan valores adicionales por publicidad y administration fee; así mismo, menciona que el Gerente General no recibirá salario y que será necesaria suscribir una carta de intención por USD. 35.000,00 para que Marriot posea su nombre en las torres.

Así mismo, el Gerente realiza una comparación entre el sistema de management agreement y el sistema de franquicia, resaltando las ventajas que presenta este último.

Sobre el mencionado proyecto, el accionista EMPRONORTE OVERSEAS INC., indica que será necesario un PyG proyectado comparativo con la situación actual, para poder valorar que si el que las suites pasen a Marriott generarán en un ingreso para la Compañía y para sus accionistas.

El accionista ISSFA, señala respecto a la carta de intención mencionada y al modo franquicia sugerida por el Gerente, que se incluya en dicha carta la posibilidad de dejarla sin efecto si no se cumplen con los supuestos que en la propuesta de franquicia se establecen.

La Junta de Accionistas, solicita al Gerente, además de lo indicado anteriormente, que se presente una propuesta que reúna los mínimos de ocupación que garantizaría Marriott en relación con el fee que se cobraría por la franquicia para tomar una decisión respecto a esta modalidad de contratación.

## **2. Informe Gerencial de actividades del ejercicio económico 2017.**

El Gerente General expone su Informe de las actividades cumplidas durante el año 2017, entregando sendas copias a los señores accionistas y desarrollado bajo los siguientes temas: Alquiler de Suites, Porcentaje de Ocupación de Suites, la tarifa promedio diaria, el total de ingresos de alquiler de suites e ingresos de arriendo de terreno.

La Gerencia, así mismo indica que, dada a la salida de ocupantes de las Suites, se ha visto en la necesidad de establecer tarifas más competitivas.

El ISSFA indica que se considere la contratación de un encargado en marketing que permita la búsqueda de clientes y establecer tarifas que vayan acorde al mercado, proposición que es secundada por el Accionista EMPRONORTE OVERSEAS INC. Así mismo, se sugiere a la Gerencia que se invierta en publicidad en sitios en donde hay gran afluencia de viajeros, añadiendo el señor Juan Pablo Eljuri, que se realice acercamientos con aerolíneas para publicitar los servicios de suites.

El señor Presidente somete a consideración de los señores accionistas el precedente Informe y del luego del respectivo análisis, la Junta General de Accionistas, por unanimidad, resuelve: Aprobar el Informe del Gerente General correspondiente al ejercicio económico 2017

## **3. Presentación de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017**

El Gerente General, con apoyo de la Contadora de la Compañía expone el contenido de los estados financieros cerrados al 31 de diciembre de 2017.

El Director General del ISSFA indica que se realice un análisis respecto de la proporción que guardan los gastos administrativos y las ventas realizadas entre el 2016

y el 2017, dado a que si bien los gastos disminuyen, así también lo hacen los ingresos, con la finalidad de evitar esa disminución de ingresos.

La Contadora de la Compañía indica que los gastos que se evidencian en el balance en su mayoría son fijos y, aquellos que no lo son, van de acuerdo al nivel de ventas, por lo que, si las ventas bajan, estos costos también bajan.

Toma la palabra de nuevo el accionista ISSFA e indica que existen mecanismos para poder solventar este problema, entre ellos, modalidades de contratación de personal que permitan no incurrir en costos de personal, de conformidad a la demanda que reciba el Hotel.

La Junta General asume conocimiento de los estados financieros para adoptar la respectiva resolución posteriormente, en el respectivo punto del orden del día.

**4. Informe del Auditor Externo sobre los Estados Financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2017.**

Toma la palabra el Sr. Pablo Andrés Díaz Rosero, representante de S.B.V. Auditores Asociados Cia. Ltda. y da lectura al informe de auditoría externa a los estados financieros del año 2017, en especial sobre la opinión de auditoría y principales notas explicativas, informe del que se advierte que no existen salvedades y que los estados financieros se encuentran dentro de lo normalmente razonable.

La Junta General, **resuelve:** Tomar conocimiento del Informe del Auditor Externo y que una copia se agregue al expediente.

**5. Informe del Comisario de la fiscalización societaria del 2017.**

Toma la palabra la Ing. María Belén Zurita, Comisaria Principal, y expone su informe, en el cual manifiesta que los estados financieros han sido elaborados de conformidad con las Niifs y las políticas de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El señor Presidente somete a consideración de los señores Accionistas el precedente Informe y, luego del respectivo análisis, la Junta General, por unanimidad, **resuelve:** Tomar en conocimiento el Informe del Comisario realizado durante el periodo fiscal 2017.

**6. Resolución sobre los estados financieros y destino de las utilidades del ejercicio económico 2017**

El señor Presidente señala que, una vez conocido el Informe del Comisario y presentado el informe de la Auditoría Externa, corresponde a la Junta General de Accionistas, conforme lo establece la Ley de Compañías, emitir su pronunciamiento sobre los Estados Financieros.

Por lo expuesto, la Junta General, por unanimidad, **resuelve:** Aprobar los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017 y disponer que en copia se agregue al Expediente.

**Destino de utilidades del ejercicio económico 2017.**

El señor Presidente destaca que, habiéndose aprobado los Estados Financieros, la Junta debe pronunciarse sobre el destino de las utilidades del ejercicio económico 2017.

En base a lo expuesto y después de las deliberaciones correspondientes, la Junta General, por unanimidad, **resuelve:** Disponer que la utilidad del año 2017 sea repartida entre los accionistas a prorrata del capital social que mantienen en la compañía, hasta el 15 de diciembre de 2018. El accionista EMPRONORTE OVERSEAS INC. entregará su porcentaje correspondiente a utilidades a favor de la Compañía INAMAZONAS S.A. como abono a la deuda que mantiene con la Compañía.

**7. Selección de la Auditoría Externa y designación del Comisario, para el ejercicio 2018.**

Toma la palabra el Secretario e indica que el accionista ISSFA ha puesto en consideración de la Junta, las propuestas de auditoría para los estados financieros 2018 presentadas por varias firmas de auditoría entre las cuales se evidencia que tanto la compañía RUSSEL BEDFORD y la empresa PRICEWATERHOUSECOOPERS DEL ECUADOR han presentado una propuesta por USD. 3.000,00.

La Junta indica que al haberse realizado auditorías anteriores por parte de la Compañía RUSSEL BEDFORD, no podría contratarse a esta firma nuevamente.

En base a lo expuesto, la Junta General, por unanimidad, **resuelve:**

“Designar a la firma PRICEWATERHOUSECOOPERS DEL ECUADOR, para que realice la auditoría externa del ejercicio fiscal 2018”.

Por otro lado, en cuanto a la designación del Comisario, a propuesta del accionista ISSFA la Junta General de Accionistas, por unanimidad resuelve:

Designar como Comisario Principal, para las labores de fiscalización societaria del año 2018, al señor Tern. EMT. Avc. Celio Humberto Puga Narváez y como Comisario Suplente, al señor Tern. EMT. Avc. Luis Patricio Vallejo Rosero.

**8- Proposiciones de Accionistas y Administradores**

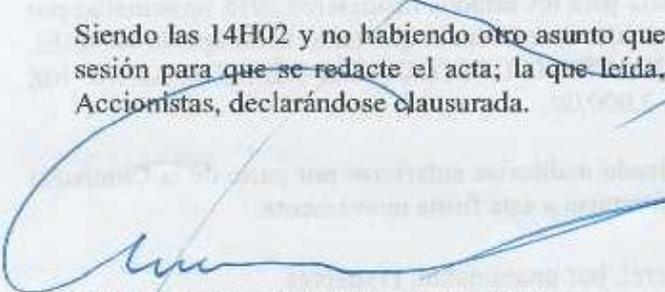
En este punto, la Junta General emite las siguientes disposiciones:

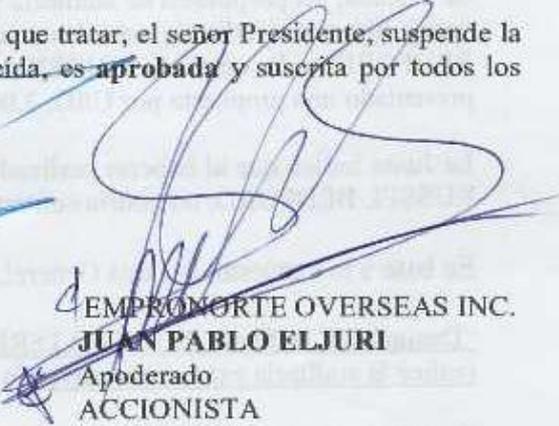
- a. Presentar por parte de la Gerencia a la Junta de Accionistas, un PyG proyectado y comparativo con la situación actual, para poder valorar si el que las suites pasen

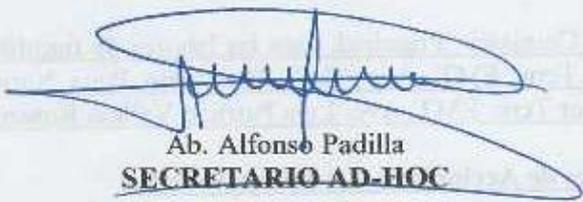
- a control de Marriott generarán un ingreso mayor para la Compañía y para sus accionistas.
- b. Que el señor Gerente presente una propuesta que reúna los mínimos de ocupación que garantizaría Marriott en relación con el fee que se cobraría por concepto de franquicia para tomar una decisión respecto a esta modalidad de contratación.
  - c. Que la Gerencia considere la contratación de un encargado en marketing que permita la búsqueda de clientes y establecer tarifas que vayan acorde al mercado.
  - d. Que Gerencia realice un análisis respecto de la proporción que guardan los gastos administrativos y las ventas realizadas entre el 2016 y el 2017, dado a que si bien los gastos disminuyen, así también lo hacen las ventas, con la finalidad de evitar esa disminución de ingresos.
  - e. Que la Compañía invierta en publicidad en sitios en donde hay gran afluencia de viajeros, como aeropuertos, centros comerciales y aerolíneas.
  - f. Realizar un estudio de mercado, el cual deberá ser presentado el 09 de noviembre de 2018, relacionado con la futura construcción de la torre de suites y poner en conocimiento de la Junta de Accionistas el lunes 12 de noviembre de 2018.
  - g. Conocer en una próxima Junta de Accionistas, el manual de prevención de lavado de activos.

#### VI. CLAUSURA Y APROBACIÓN:

Siendo las 14H02 y no habiendo otro asunto que tratar, el señor Presidente, suspende la sesión para que se redacte el acta; la que leída, es aprobada y suscrita por todos los Accionistas, declarándose clausurada.

  
INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL  
DE LAS FUERZAS ARMADAS, ISSFA  
CPNV. (S.P.) **Alejandro Vela**  
Director General  
ACCIONISTA

  
EMPROMORTE OVERSEAS INC.  
**JUAN PABLO ELJURI**  
Apoderado  
ACCIONISTA

  
Ab. Alfonso Padilla  
**SECRETARIO AD-HOC**