

ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA DENOMINADA **PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A.** CELEBRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2018.

En la ciudad de Guayaquil, el miércoles doce de diciembre de dos mil dieciocho, siendo las once horas, en las oficinas de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A., ubicadas en la urbanización "Portón de Beata", en la intersección de la calle Cobre y Av. Pascuales (antes Rosabín), se instaló una junta general extraordinaria de accionistas convocada por el Ing. José Fernando Nevarez Ycaza, Presidente de la compañía, por la prensa y mediante correo electrónico a los accionistas que han registrado su dirección electrónica, para conocer los puntos señalados en la convocatoria que aparece publicada en la página 7, del diario Expreso, en su edición del miércoles 5 de diciembre de 2018.- A dicho efecto, se encuentran presentes o representados, los siguientes accionistas: la compañía GESFARSA S. A., propietaria de 1.200 acciones ordinarias, con derecho a igual número de votos, las que representan un aporte de capital de US \$ 480,00 equivalentes al 40% del mismo, representada por el señor Fernando José Nevarez Ponce, Presidente de la compañía y como tal, representante legal de la misma, según consta de su nombramiento que se agrega al expediente de la junta; el señor Jeffrey Stewart Graham Madsen, propietario de 600 acciones ordinarias, con derecho a igual número de votos, las que representan un aporte de capital de US \$ 240,00 equivalentes al 20% del mismo; los herederos de Julio Honorato Vinueza Moscoso, propietarios de 540 acciones ordinarias, con derecho a igual número de votos, las que representan un aporte de capital de US \$ 216,00 equivalentes al 18% del mismo y los herederos de Julio César Vinueza Estrada, propietarios de 60 acciones ordinarias, con derecho a igual número de votos, las que representan un aporte de capital de US \$ 24,00 equivalentes al 2% del mismo, representados por la señora Roxana Aguirre Avilés, mediante carta poder firmada por la señora Carla María Tama Vinueza, Apoderada de los herederos, con fecha 6 de diciembre de 2018; y la compañía KENSINGTON GLOBAL VENTURES LLP, propietaria de 600 acciones ordinarias, con derecho a igual número de votos, las que representan un aporte de capital de US \$ 240,00 equivalentes al 20% del mismo, representada por la señora Roxana Aguirre Avilés, mediante carta poder firmada por la señora Marcia Vaca Castillo, Apoderada de la compañía, con fecha 10 de diciembre de 2018.- Se encuentra también presente el señor Fernando Nevarez Ycaza, Presidente de la compañía y como tal de la junta, actuando como Secretario el señor Jeffrey Graham Madsen, Gerente de la compañía, por ser ambos titulares de dichos cargos.- El Presidente de la junta pide que el Secretario constate el quórum de instalación para continuar con la junta, quien informa de la presencia del 100% del capital pagado, que es de US \$ 1.200,00 dividido en 3.000 acciones ordinarias de US \$ 0,40 cada una, que dan quórum para instalar la

FD
Jm

junta; no asiste el Comisario, no obstante la convocatoria especial e individual que se le cursó.- El Presidente dispone sè de lectura a la convocatoria publicada por prensa, lo cual se cumple por parte del Secretario, la cual dice:

"PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A.

CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Cito y convoco a los señores accionistas de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A., y de manera especial e individual al señor CPA Edison Soriano Soriano, Comisario de la compañía, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, correo electrónico edinnys@gmail.com, a una sesión de junta general de accionistas a celebrarse el día miércoles 12 de diciembre de 2018, a partir de las 11h00, en la oficina de la compañía, ubicada en el kilómetro 16.5 de la vía a Daule, Urbanización Portón de Beata, Av. Cobre y Av. Pascuales (antes Rosabín), diagonal a las instalaciones de Cervecería Nacional en esta ciudad, con el objeto de conocer y resolver respecto de los puntos siguientes:

- 1).- Informe de la administración respecto de los Estados de Situación Financiera y Estado de Resultados (Balances) rectificatorios correspondientes a los ejercicios de los años 2012, 2013, 2014 y 2015.
- 2).- Conocer el informe de Comisario respecto de los Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados rectificados de los ejercicios correspondiente a los años 2012, 2013, 2014 y 2015.
- 3).- Conocer el informe de Auditoría Externa respecto de los Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados rectificados de los ejercicios de los años 2012, 2013, 2014 y 2015.
- 4).- Conocer y resolver sobre los Estados de Resultados Integrales y Estado de Resultados rectificados de los ejercicios de los años 2012, 2013, 2014 y 2015.
- 5).- Conocer los Resultados de los Estados de Situación Financiera rectificados de los ejercicios de los años 2012, 2013, 2014 y 2015.

A los señores accionistas, de conformidad con la normativa legal vigente, se les está haciendo llegar copia de la presente convocatoria junto con los documentos que serán tratados en la junta, a la dirección electrónica que tienen registradas.

Guayaquil, 5 de diciembre de 2018

Fernando Nevarez Ycaza

PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA"

El Presidente refiere que cuando la legislación ecuatoriana migró a las normas contables internacionales conocidas como NIIF, la compañía Parque Industrial considerada como una pequeña empresa, debió adoptarlas en el año 2012 que fue el fijado para las PYMES, pero a esa época, la compañía estaba disuelta por no realizar actividades económicas, sin embargo de lo cual, al reactivarse, debió presentar sus balances con el valor que tenía la cuenta terrenos a valor razonable utilizando el avalúo comercial con que

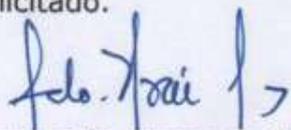
aparece en los Títulos de Impuesto Predial Municipal que se pagaron y no lo hizo, declarando el histórico con el que fueron adquiridos, por considerar que no era un negocio en marcha; en razón de aquello, se han modificado las cifras de todos los balances desde el año 2012, por lo que en esta junta, todos los puntos a tratar se relacionan con los balances rectificadas de dichos años, por lo que pide que el Secretario proceda a dar lectura al primer punto del Orden del Día, el mismo que dice: **"1).- Informe de la administración respecto de los Estados de Situación Financiera y Estado de Resultados (Balances) rectificatorios correspondientes a los ejercicios de los años 2012, 2013, 2014 y 2015."**- El Presidente da lectura a los informes que ha elaborado en relación con el tema planteado, los cuales contienen una misma explicación del porque se están haciendo los balances rectificatorios, pero difiriendo uno de otro, en el año al cual se están refiriendo.- En consideración al punto planteado y las explicaciones ya dadas, por el Presidente, el señor Fernando Nevarez Ponce, por los derechos que representa de la accionista GESFARSA, mociona que se los aprueben.- El Presidente consulta a la sala si existe alguna otra moción; no habiéndola, dispone se pase a votar.- El Secretario toma votación en orden alfabético, previa advertencia del procedimiento que se debe seguir respecto a la votación; votan a favor, el representante de la accionista GESFARSA que representa el 40% de los votos y el accionista Jeffrey Graham, que representa el 20% de los votos; vota en contra, la Ab. Roxana Aguirre Avilés, representante de los herederos de Julio Vinueza Moscoso, que representan el 18% de los votos, de los herederos de Julio Vinueza Estrada, que representan el 2% de los votos y de la accionista KENSINGTON GLOBAL VENTURES LLP, que representa el 20% de los votos; no existiendo más accionistas que deban votar, la moción es aprobada con el 60% de los votos.- Continuando con el desarrollo de la junta, el Presidente dispone que el Secretario de lectura al siguiente punto del Orden del Día, el mismo que dice: **"2).- Conocer el informe de Comisario respecto de los Estados de Situación Financiera y Estado de Resultados rectificados de los ejercicios correspondiente a los años 2012, 2013, 2014 y 2015."** Al respecto, el Secretario da lectura al informe del Comisario para cada uno de los ejercicios rectificados, sobre los cuales los cambios entre un año y otro, son el período materia del examen; concluida su lectura el Presidente dispone se vote por los mismos.- La Ab. Roxana Aguirre Avilés, dice que no es necesario votar el punto, en razón de que la disposición legal al respecto dice que los informes serán conocidos por la junta y se ha cumplido dicha obligación, con la entrega en adjuntos a la convocatoria que se les hizo llegar a los accionistas a los que representa y con la lectura del documento que se ha dado por parte del Secretario; a consecuencia de lo cual, la junta, por unanimidad da por conocidos los informes de Comisario sobre los ejercicios rectificados de los años 2012, 2013, 2014 y 2015.- Con lo cual y continuando con el desarrollo de la junta, el Presidente dispone que el

Secretario de lectura al siguiente punto del Orden del Día, el mismo que dice: **"3).- Conocer el informe de Auditoría Externa respecto de los Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados rectificadas de los ejercicios de los años 2012, 2013, 2014 y 2015."**- El Presidente explica que el punto incluye todos los años cuyos balances, hoy llamados Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados, han sido rectificadas, pero el balance rectificado del año 2012 no es exigible que cuente con un informe de Auditor Externa, porque recién al cierre de dicho ejercicio, es relevado que la cuenta terreno supera el millón de dólares y por tanto requiere de un informe de auditoría externa, que se debe presentar en el año siguiente, de igual modo, habiéndose ya presentado un informe de auditoría externa por el ejercicio del año 2015, no cabe volver a presentar otro informe respecto del mismo ejercicio, sobre la base de que los números materia del análisis no han variado, en todo caso, en opinión del auditor externo, todas esas modificaciones que se producen como consecuencia de los rectificatorios que está conociendo la junta, deberán provocar un ajuste que se verá reflejado en el ejercicio del año 2018.- La sala, por consenso, pasa a oír el resumen del informe de auditoría externa, respecto de los ejercicios rectificadas por los años 2013 y 2014, los cuales son expuestos en la opinión del auditor y puestos en consideración de los presentes, con el mismo criterio que fue aprobado el punto anterior, aceptando la propuesta de la Ab. Roxana Aguirre Avilés, la junta, por unanimidad da por conocidos los informes del Auditor Externo sobre los ejercicios rectificadas de los años 2013 y 2014.- Continuando con el desarrollo de la junta, el Presidente dispone que el Secretario de lectura al siguiente punto del Orden del Día, el mismo que dice: **"4).- Conocer y resolver sobre los Estados de Resultados Integrales y Estado de Resultados rectificadas de los ejercicios de los años 2012, 2013, 2014 y 2015."**- El Presidente explica las cuentas que conforman los Estados de Resultados Integrales y el Estado de Resultados rectificadas, modificadas por el reconocimiento de un distinto avalúo registrado en la cuenta terrenos, poniendo en el Balance rectificado un distinto valor a los terrenos de la compañía, tomando el avalúo comercial con que aparecen en los Títulos de Impuestos, sin tener en consideración el doble catastro que los afecta, lo que hizo que en algún momento, al plantearse la expropiación por parte del Municipio, esta entidad demandara como legítimos propietarios a los adjudicatarios del INDA y no a la compañía Parque Industrial, la cual ha mantenido siempre la posesión de las tierras y a pesar de tener los títulos de propiedad más antiguos sobre dichos predios; el problema del doble catastro se originó a consecuencia del otorgamiento de títulos de propiedad extendidos por el INDA sobre un predio que el Municipio los consideró rurales, mientras los terrenos de la compañía Parque Industrial eran considerados como predios urbanos.- Esa modificación de los avalúos de los terrenos, obligó al cambio de los balances

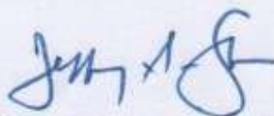
y esa modificación es objeto de las rectificatorios que la junta está conociendo.- Explicadas las cifras que se incrementan en la cuenta terreno, el Presidente pide se pase a votar sobre los balances rectificados.- El señor Fernando José Nevarez, en representación de la accionista GESFARSA, mociona que se aprueben los balances, conforme han sido presentados.- El Presidente pregunta si existe alguna otra moción al respecto, no habiéndola, dispone que se pase a votar sobre dichos balances rectificados.- El Secretario toma votación en orden alfabético, previa advertencia del procedimiento que se debe seguir respecto a la votación; votan a favor, el representante de la accionista GESFARSA que representa el 40% de los votos y el accionista Jeffrey Graham, que representa el 20% de los votos; vota en contra, la Ab. Roxana Aguirre Avilés, representante de los herederos de Julio Vinueza Moscoso, que representan el 18% de los votos, de los herederos de Julio Vinueza Estrada, que representan el 2% de los votos y de la accionista KENSINGTON GLOBAL VENTURES LLP, que representa el 20% de los votos; no existiendo más accionistas que deban votar, la moción es aprobada con el 60% de los votos.- Continuando con el desarrollo de la junta, el Presidente dispone que el Secretario de lectura al último punto del Orden del Día, el mismo que dice: **"5).- Conocer los Resultados de los Estados de Situación Financiera rectificados de los ejercicios de los años 2012, 2013, 2014 y 2015."**- El Presidente explica que en los años 2012, 2013, no hubo actividad económica y por tanto no hay ingresos que declarar; en el 2014 se incrementa la cuenta de capital, por el aumento que se dio al momento de reactivar la compañía y recién en el 2015 hubieron ingresos, los cuales han sido declarados en los rectificados, cifras que están reflejadas en los documentos entregados con la convocatoria a la celebración de esta junta y que los pone a consideración de la junta.- El señor Fernando José Nevarez, en representación de la accionista GESFARSA, mociona que se aprueben los Estados de Situación Financiera que han sido rectificados, conforme han sido presentados.- El Presidente pregunta si existe alguna otra moción, no habiéndola, dispone que se pase a votar sobre los Resultados de los Estados de Situación Financiera rectificados.- El Secretario toma votación en orden alfabético, previa advertencia del procedimiento que se debe seguir sobre la votación; votan a favor, el representante de la accionista GESFARSA que representa el 40% de los votos y el accionista Jeffrey Graham, que representa el 20% de los votos; vota en contra, la Ab. Roxana Aguirre Avilés, representante de los herederos de Julio Vinueza Moscoso, que representan el 18% de los votos, de los herederos de Julio Vinueza Estrada, que representan el 2% de los votos y de la accionista KENSINGTON GLOBAL VENTURES LLP, que representa el 20% de los votos; no existiendo más accionistas que deban votar, la moción es aprobada con el 60% de los votos.- Con lo cual y habiéndose tratado todos los puntos señalados en la Convocatoria y no habiendo otro asunto que tratar, siendo las 11h50, la Presidencia da por

**ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A.
CELEBRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2018.**

terminada la junta, quedando encargado el Secretario de la junta de elaborar el acta de lo tratado y aprobado, de la cual y después de suscrita por el Presidente y por el Secretario, entregará una copia a la Ab. Roxana Aguirre Avilés, que a nombre de los accionistas por ella representados ha solicitado.



Fernando Nevarez Ycaza
PRESIDENTE DE LA JUNTA



Jeffrey Graham Madsen
SECRETARIO DE LA JUNTA