

C O P I A: "ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A. CELEBRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2018.

En la ciudad de Guayaquil, el jueves veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho, siendo las doce horas con seis minutos, en las oficinas de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A., ubicadas en el kilómetro 16.5 de la vía a Daule, urbanización "Portón de Beata", en la intersección de la calle Cobre y Av. Pascuales (antes Rosabán), diagonal a las instalaciones de la Cervecería Nacional, 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 el punto señalado en la convocatoria que aparece publicada en la página 18, del diario Expreso, en su edición del martes 18 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; 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 Ab. Pricila Falconí Avellán mediante carta poder firmada por la señora Carla María Tama Vinueza, Apoderada de los herederos, con fecha 20 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 Abg. Pricila Falconí Avellán mediante carta poder firmada por la señora Marcia Vaca Castillo, Apoderada de la compañía, con fecha 20 de diciembre de 2018.- Se encuentran también presente la abogada Tannia Rodríguez Haro, Especialista Jurídico Societario, delegada por la Intendente Nacional de Compañías (S), Abg. Dorys Alvarado Benites, mediante Credencial N° SCVS-INC-DNASD-2018-062, suscrita por la Ab. Dorys Alvarado Benites, con fecha 21 de diciembre de 2018 y el señor Fernando Nevarez Ycaza, Presidente de la compañía y como tal de la junta, en la que actúa como Secretario el señor Jeffrey Graham Madsen, Gerente de la compañía, por ser ambos titulares de dichos cargos.-

[Handwritten signatures]

El Presidente de la junta pide que el Secretario constate el quórum de instalación para continuar con la junta, informándose 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 junta; no asiste el Comisario, no obstante la convocatoria especial e individual que se le cursó.- El Presidente, con el fin de avanzar en el tratamiento del punto único a tratar, dispone la lectura a la convocatoria publicada, 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., a la Mgs. Mariuxi Carolina Zúñiga Potes, Perito Contable para el período 2016 designada por el Intendente Nacional de Compañías de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 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 jueves 27 de diciembre de 2018, a partir de las 12h00, 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, para en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 27 del Reglamento de Calificación y Designación de Peritos Contables en Compañías, Expedido por el Superintendente de Compañías, tratar el siguiente punto:

UNICO).- Conocer y resolver respecto de las Recomendaciones contenidas en el Informe Pericial de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A., período 2016, presentado a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, como Trámite Nro. 90259-0041-18 el lunes 3 de diciembre de 2018, por la Mgs. Mariuxi Zúñiga Potes, Perito Contable y Tributario, cuya copia he recibido el viernes 7 de diciembre de 2018.

A los señores accionistas, de conformidad con la normativa legal vigente, junto con la presente convocatoria que se les está haciendo llegar a la dirección electrónica que tienen registradas, no se acompaña la copia del documento a tratar, por haber sido entregado en forma anticipada.

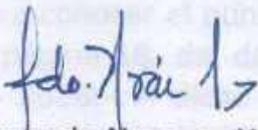
Guayaquil, 17 de diciembre de 2018

Fernando Nevarez Ycaza
PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA"

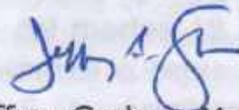
El Presidente refiere que la Perito aseguró su asistencia a esta junta para dar las aclaraciones y explicaciones respecto a su informe, de conformidad con lo establecido en el Reglamento para la Calificación y Designación de Peritos Contables en empresas sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por lo que, siendo el único punto a tratar por la junta, y no habiendo llegado la Perito, toca esperarla.- En este estado, hace uso de la palabra la Abg. Pricila Falconí Avellán para hacer conocer a los presentes que la Perito no vendrá, habló telefónicamente con ella y le dijo que estaba indispuesta de salud y que por esa razón no iba a

[Handwritten signature]

venir a la junta.- Como el punto único a tratar tiene que ver con el informe presentado por la Perito, el accionista Jeffrey Graham propone que se difiera la junta para otra fecha en la que pueda estar presente la Perito Mgs. Mariuxi Zúñiga Potes.- Por consenso de los accionistas presentes o representados, por unanimidad se aprueba el diferimiento de la junta, para reanudarla el martes 15 de enero de 2019, a las 12h00, en este mismo lugar, quedando encargado el Presidente de la compañía, de enviarle un correo a la Perito Mgs. Mariuxi Zúñiga Potes, haciéndole conocer la fecha en que la junta general se volverá a reunir para oírla respecto de las aclaraciones y explicaciones de su informe.- Con lo cual y siendo las 12h15, la Presidencia da por terminada la junta, quedando encargado el Secretario de la junta de elaborar el acta de lo tratado y aprobado la cual será suscrita por el Presidente y por el Secretario de la junta que certifica.

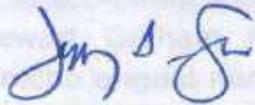


Fernando Nevarez Ycaza
PRESIDENTE DE LA JUNTA



Jeffrey Graham Madsen
SECRETARIO DE LA JUNTA"

ES COPIA.- Lo Certifico.- Guayaquil, 27 de diciembre de 2018.



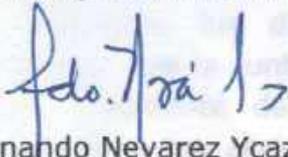
Jeffrey Graham Madsen,
GERENTE- SECRETARIO.

C O P I A: "ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A. INICIADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DIFERIDA PARA CONTINUARLA HOY 15 DE ENERO DE 2019.

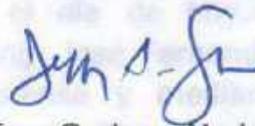
En la ciudad de Guayaquil, el martes quince de enero de dos mil diecinueve, siendo las doce horas, en las oficinas de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A., ubicadas en el kilómetro 16.5 de la vía a Daule, urbanización "Portón de Beata", en la intersección de la calle Cobre y Av. Pascuales (antes Rosabín), diagonal a las instalaciones de la Cervecería Nacional, se reinstaló la junta general de accionistas iniciada el jueves 27 de diciembre de 2018, y que por unanimidad de los accionistas presentes o representados, fue diferida para continuarla el día de hoy.- Se deja constancia que la junta fue 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 el punto único señalado en la convocatoria que aparece publicada en la página 18, del diario Expreso, en su edición del martes 18 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; y 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 cuales dan el quórum suficiente para dar inicio a la junta, por representar el 60% del capital pagado.- Se encuentra también presente el señor Fernando Nevarez Ycaza, Presidente de la compañía y como tal de la junta, en la que actúa 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 registre la asistencia de los accionistas, del número de votos a que tienen derecho y del porcentaje de aporte al capital social.- El Presidente hace conocer que de conformidad con lo resuelto en la fecha de inicio de esta junta, se le envió un correo electrónico a la Perito Mgs. Mariuxi Zúñiga Potes, haciéndole conocer el diferimiento aprobado, para que concurra el día de hoy a informar a la junta acerca del informe pericial por ella realizado, período 2016, habiendo remitido por la misma vía, una solicitud para que se reinstale la junta el 16 de enero de 2019, en razón de que el 15 tenía una audiencia; como el propósito de la junta es conocer las recomendaciones contenidas en el informe pericial realizado a la compañía, período 2016, se enviaron correos a todos los accionistas, para conocer la opinión de ellos al respecto, habiendo contestado todos en no tener inconveniente, para continuar la



Junta el miércoles 16 de enero.- No existiendo oposición para continuar la junta el día de mañana miércoles, el señor Fernando Nevarez Ponce, a nombre de su representada propone la suspensión de la que se está desarrollando y reinstalarla el día de mañana con la presencia de la Perito para recibir las explicaciones y aclaraciones el día de mañana miércoles 16, propuesta que es aprobada por el accionista Jeffrey Graham y por tanto, no existiendo más accionistas presentes que puedan votar sobre la propuesta, siendo las 12h10, se suspende la junta, para continuarla el día de mañana, a la misma hora y lugar, para tratar el punto único materia de la convocatoria.- El Presidente da por terminada la junta, quedando encargado el Secretario de elaborar el acta de lo tratado y aprobado la cual será suscrita por el Presidente y por el Secretario de la junta que certifica.

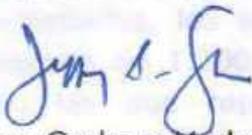


Fernando Nevarez Ycaza
PRESIDENTE DE LA JUNTA



Jeffrey Graham Madsen
SECRETARIO DE LA JUNTA."

ES COPIA.- Lo certifico.- Guayaquil, 15 de enero de 2019.



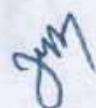
Jeffrey Graham Madsen,
GERENTE - SECRETARIO.

C O P I A: ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA **PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A.** INICIADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2018 QUE FUE DIFERIDA PARA EL 15 DE ENERO DE 2019 Y SUSPENDIDA PARA CONTINUARLA HOY 16 DE ENERO DE 2019.

En la ciudad de Guayaquil, el miércoles dieciséis de enero de dos mil diecinueve, siendo las doce horas, en las oficinas de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A., ubicadas en el kilómetro 16.5 de la vía a Daule, urbanización "Portón de Beata", en la intersección de la calle Cobre y Av. Pascuales (antes Rosabín), diagonal a las instalaciones de la Cervecería Nacional, se reinstaló la junta general de accionistas iniciada el jueves 27 de diciembre de 2018 y que por unanimidad de los accionistas presentes o representados, fue diferida para continuarla el día de ayer martes 15 de enero, pero que a pedido de la Perito Mgs. Mariuxí Zúñiga Potes, período 2016, con la aprobación unánime de todos los accionistas se suspendió para continuarla el día de hoy.- Se deja constancia que esta junta fue 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 el punto único señalado en la convocatoria que aparece publicada en la página 18, del diario Expreso, en su edición del martes 18 de diciembre de 2018.- A dicho efecto, se encuentran presentes o representados, la totalidad de los accionistas que son: 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 que equivalen al 40% del mismo, representada por el señor Fernando José Nevarez Ponce, Presidente de la compañía y como tal, representante legal de la misma; 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 que equivalen al 20% del mismo; 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 que equivalen al 2% del mismo y los herederos de Juio 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 que equivalen al 18% del mismo, representados por la Abg. Pricila Falconí Avellán, mediante carta poder suscrita en esta ciudad con fecha 15 de enero de 2019 por la señora Carla María Tama Vinueza, Apoderada (Procuradora Común) de los mencionados accionistas; 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 que equivalen al 20% del mismo, representada por la Abg. Pricila Falconí Avellán mediante carta poder suscrita en la ciudad de Quito el 11 de enero de 2019, por la señora Marcia Vaca Castillo, Apoderada de dicha compañía; los mismos que sumados

Jm

representan la totalidad del capital social suscrito y pagado que es de US \$ 1.200,00 dividido en 3.000 acciones ordinarias, de cuarenta centavos de dólar cada una.- Se encuentran también presentes, el señor Fernando Nevarez Ycaza, Presidente de la compañía y como tal de la junta, la Mgs. Mariuxi Zúñiga Potes, Perito Contable designada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, período 2016 y la Ab. Andrea Chávez Abril, Notaria Décima Cuarta del cantón Guayaquil que acompaña a la Abg. Pricila Falconí Avellán.- Actúa como Secretario de la Junta, el señor Jeffrey Graham Madsen, Gerente de la compañía, por ser titular de dicho cargo.- Constatado como ha sido el quórum para la instalación de la junta, el Presidente de la junta explica que la junta convocada y reunida con el 100% del capital, el jueves 27 de diciembre de 2018, ante la inasistencia de la Perito Mgs. Mariuxi Zúñiga Potes, no obstante la convocatoria individual que se le hizo, por unanimidad de los accionistas resolvió diferir la junta para el martes 15 de enero de 2019, encargándole al Presidente enviar un correo a la Perito para que asista, en razón de que el único punto a tratar en la junta es el conocer las recomendaciones que hizo y de conformidad con el Reglamento para la Calificación y Designación de Peritos Contables en Empresas, dictado por la Superintendencia de Compañías, ella debía ser convocada mediante nota individual para que proporcione las explicaciones y aclaraciones que se le formulen en dicha junta; en razón de que ella respondió también mediante correo, pidiendo que la junta se reinstale el 16 de enero de 2019, dado que el 15 no podía, se consultó a todos los accionistas mediante correos electrónicos, el pedido de la Perito, habiéndose recibido respuestas de todos los accionistas, de no tener inconveniente en reunirse el 16, pero como la Abg. Tannia Rodríguez Haro, Delegada a la Junta, pedida por los accionistas que habían solicitado el peritaje, en su informe como Delegada hizo constar que el diferimiento aprobado por unanimidad, fue para reanudar la junta el día 15, no se podía desconocer lo aprobado en la junta, por lo que el día de ayer martes 15, con el quórum de instalación suficiente, se instaló la junta que había sido diferida y ante los hechos expuestos, aprobó la suspensión de la junta, para continuarla el día de hoy; como el propósito de la junta es conocer las recomendaciones contenidas en el informe pericial realizado a la compañía, período 2016, se pasó a la lectura del punto a tratar y luego la recomendación de la Perito, adelantando el Presidente que la administración no tiene inconveniente en acatar la recomendación del informe, aun cuando discrepa en que se pida registrar un negocio que fue celebrado bajo una condición suspensiva, que consistió en que de no obtenerse el crédito que haga viable la compra de los derechos fiduciarios como modo de vender un terreno, las partes contratantes estaban de acuerdo en regresar las cosas a su estado original anterior, dicho de otra manera, se deshacía el negocio.- Cumplida la lectura del punto único del orden del día que consta en la convocatoria, a continuación se dio lectura a la recomendación que consta en la página 16 de su informe como punto < VIII. RECOMENDACIONES. Se me permite



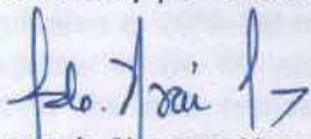
realizar las siguientes recomendaciones a los administradores y representantes legales de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A.

1. Los administradores y representantes legales de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A. deberán proponer la respectiva declaración sustitutiva del Impuesto a la Renta por el período 2016, en la cual reconozca la venta del Terreno Lote 1 entregado al Fideicomiso Mercantil Terrenova, conforme a Normas Contables NIC 18 "Reconocimiento de Ingresos" y la corrección de los saldos de la cuenta de patrimonio "Superávit por Revalorización de Propiedad, Planta y Equipo", quedando como saldo final USD 1'332.438 dólares y no el valor de USD 2.615.753 dólares según balance. >

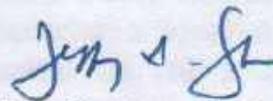
Como la presencia de la señora Perito, de conformidad con el Reglamento en que se basa el trabajo realizado por ella, es para proporcionar las explicaciones y aclaraciones que se le formulen en la junta que conozca sus recomendaciones, se pasó a la lectura de las Conclusiones, mismas que constan a partir de la página 14 del informe pericial, que dicen < VII. CONCLUSIONES. 1. (...) 2. (...) 3. (...) 4. (...) 5. (...) 6. (...) 7. (...) 8. (...) 9. (...) >.- Es decir, las expresiones que usa en las conclusiones 6 y 7, son las que fundamentan la recomendación en el punto siguiente; sin embargo, en el punto 8, menciona que < Que los controles internos de la compañía... en los Estados Financieros del período 2016, los mismos que adolecen de errores y omisiones. > y en el punto 9, menciona que < Que los Estados Financieros presentados por la compañía... no son veraces al encontrarse irregularidades, omisiones y falsedades que podrían perjudicar a los accionistas. > palabras que conllevan un evento que no se justifica en los hechos referidos a lo largo del informe pericial, razón por la cual, se le pide por parte del Presidente de la compañía, una explicación del por qué se califica de esa manera a los Estados Financieros que la administración presentó por el ejercicio 2017.- En uso de la palabra, la perito, Mgs. Mariuxi Zúñiga Potes, señala que las expresiones usadas son producto de una terminología contable más no legal, porque en contabilidad, uno más uno es dos y lo que no es exacto es incorrecto, lo que no es veraz es falso, teniendo en cuenta que en este período se han producido dos hechos significativos, el uno es la venta del terreno y el otro el tema de la revalorización, lo que debió afectar a la cuenta de patrimonio, que genera un derecho de los accionistas y si esto es incrementado indebidamente, se produce un valor equivocado, un valor errado, que no es real, que es falso, pues en el momento que quisieran vender sus acciones, al estar sobrevalorado, se está afectando su derecho, de allí es que se deriva la única recomendación.- El Presidente dice que el espíritu de la administración nunca tuvo intención de afectar el patrimonio, siempre fue reflejar lo que dicen los contratos, vuelve a referirse al contrato de cesión de derechos de los derechos sobre el terreno, que generó ingresos en el 2017 y por eso no se registraron en el 2016.- La perito vuelve a referirse de

gm

que esa contingencia de tener o no un ingreso, debió ser observado por los auditores, pero ella se ciñó a las normas contables, que dan las pautas para registrar este tipo de contratos que deben registrarse como un contingente y los auditores externos debieron hacerle notar esa contingencia a la administración porque no se estaba hablando de valores de poco monto, en todo caso si se ha aceptado la recomendación después de presentada la sustitutiva, ella lo hará conocer a la Superintendencia, para informar que se ha cumplido con la recomendación.- Interviene el accionista Jeffrey Graham para referirse a las normas que están sujetas a criterios de interpretación, en el peritaje se dice que existen cinco supuestos que se deben considerar para el reconocimiento de ingresos por la venta de bienes, y para su aplicación, los asesores contables de la compañía, señalaron que se deben cumplir los cinco, lo que al no haber sucedido, no obligaba a registrarlo en el año que se suscribió el contrato, con lo cual discrepa la perito, pues al no hacerlo, se causa un incremento indebido en el patrimonio.- Existiendo una recomendación de la administración para acoger el informe de la perito, sobre el cual la junta debe pronunciarse, el accionista Jeffrey Graham eleva a moción que se apruebe la recomendación contenida en el informe pericial.- No habiendo otra moción o algún pedido que modifique la moción, el Presidente dispone se tome votación, consignándose la votación en orden alfabético, votaron a favor: el representante de la compañía GESFARSA S.A., Jeffrey Graham Madsen, la representante de los herederos de Julio César Vinueza Estrada, la representante de los herederos de Julio Honorato Vinueza Moscoso y la representante de la compañía KENSINGTON GLOBAL VENTURES LLP, es decir, la moción fue aprobada por unanimidad de los accionistas presentes o representados.- Con lo cual y siendo las 12h35 el Presidente da por terminada la junta, quedando encargado el Secretario de elaborar el acta de lo tratado y aprobado la cual será suscrita por el Presidente y por el Secretario de la junta que certifica.

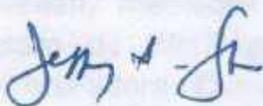


Fernando Nevarez Ycaza
PRESIDENTE DE LA JUNTA



Jeffrey Graham Madsen
SECRETARIO DE LA JUNTA

ES COPIA.- Lo Certifico.- Guayaquil, 16 de enero de 2019.



Jeffrey Graham Madsen,
GERENTE- SECRETARIO.