

ACTA DE JUNTA GENERAL

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano a los siete (7) días del mes de diciembre de dos mil doce (2012), siendo las quince horas con treinta minutos, en las instalaciones del Hotel Dann Carlton Quito ubicado en la Av. República de El Salvador N34-377 e Irlanda de la ciudad de Quito, con la presencia de la totalidad del capital social de la compañía Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cia. Ltda. aceptan por unanimidad instalarse y constituir esta reunión y junta con el carácter de universal;

- Inmobiliaria Montelimar S.A. propietaria de 500.000 participaciones representada por el Doctor Juan Fernando Salazar Egas, en su calidad de Representante Legal.
- SPINSTAR HOLDINGS LTD. propietaria de 250.000 participaciones representada por el Señor Pedro Felipe Scarpetta Durán, quien comparece en su calidad de Primer Suplente del Director y Representante Legal.
- INVERSIONES F.E.S LTDA., propietaria de 250.000 participaciones representada por el Sr. Pedro Felipe Scarpetta Durán en su calidad de apoderado especial como consta en el poder que se anexa a esta acta.

Nombramientos y cartas poder se agregan al expediente de esta junta.

Presiden la Junta el Doctor Juan Fernando Salazar Egas y el señor Pedro Felipe Scarpetta, Presidentes de la compañía. Actúa como Secretario el Gerente General señor Vladimir Carrera.

Asísten como invitados los señores: Doctor Silvio Heller Albín, Ingeniero Pablo Salazar Egas, Sr. Mauricio Maz, Contralor Hotelero de Organización Dann, Sra. Susanne Levy, Dr. Alonso Sánchez, Representante de la Sra. Frida Spiwak, Sr. Guillermo Bulla, Vicepresidente Financiero Administrativo de la Organización Dann.

La Presidencia, una vez constatada la asistencia del 100% del capital social, declara instalada la Junta y pone a consideración el siguiente orden del día para esta reunión:

1. Informe de los Estados Financieros Auditados bajo NIIFs 2011.
2. Informe de Gestión del Gerente General a Octubre de 2012.
3. Informe de refinanciación de los créditos del Hotel y aprobación de nuevo crédito para la construcción de la Nueva Cafetería. Contralor Financiero.
4. Presentación y aprobación del Presupuesto del 2013. Gerencia General.
5. Contratación de Auditores Externos de la Compañía.

Sometido a consideración del orden del día es aprobado por unanimidad.

1. Informe de los Estados Financieros Auditados bajo NIIFs 2011.

La Sra. Verónica Córdova, socia de la empresa Auditora Grant Thornton, es la encargada de dar una explicación ampliada del informe entregado a cada uno de los asistentes relacionada con los Balances Financieros Auditados bajo NIIFs 2011. Para esto interviene también el Sr. Mauricio Maz para aclarar

ciertos puntos de esta exposición, siendo lo más importante el tema relacionado con el número de años de vida útil del edificio y el valor residual. La Junta aprueba los Estados Financieros Auditados a diciembre del 2011.

El Dr. Silvio Heller interviene y manifiesta su inconformidad con el tiempo que se han tomado en el primer punto y hace referencia también a la poca atención que el Hotel recibe de la parte de Colombia. Indica que hay mucho retraso en la presentación de proyectos, publicidad, y temas de inversión. Hace hincapié principalmente en: 1) Afiliación a una Cadena Hotelera Internacional, en vista de que estamos compitiendo con la entrada de muchas empresas hoteleras, caso contrario lo haría Ecuador, 2) Mejorar la publicidad del Hotel a nivel internacional, pues menciona que igualmente si no hay la participación de Colombia, esto lo realizará Ecuador y 3) Solicita evaluar la posibilidad de tener otro hotel en Guayaquil y de tener una propiedad o negocio cerca al Nuevo Aeropuerto que se abrirá el próximo año.

La Sra. Susane Levy interviene e indica que hay que tomar en cuenta los puntos manifestados por el Dr. Silvio Heller y solicita que a su vez se de la oportunidad al Sr. Scarpetta de exponer e informar que lo que la oficina en Colombia está haciendo en relación a los temas de publicidad. Acto seguido interviene el Sr. Scarpetta y realiza una presentación en power point de los diferentes avisos publicitarios sobre las campañas de publicidad que se realiza con frecuencia en los medios locales importantes y enfatiza que Colombia si realiza publicidad de todos los hoteles y que Quito esta mencionado siempre ejemplos: La publicidad realizada en el periódico EL TIEMPO en el mes de marzo de este año donde aparece el Hotel en Quito como parte de nuestros hoteles, para la temporada de Semana Santa. Informa que se ha colocado publicidad también en la revista AVIANCA de Colombia, Banner turístico a todos los operadores turísticos, también se puso en una revista importante de Novias, publicidad en la Semana Salomón de la Comunidad, publicidad en el Diario Portafolio. Informa que además se ha tenido una fuerte presencia en Ferias internacionales donde se promociona al Hotel en Quito y campañas en Google entre otras. Finalmente añade el Sr. Scarpetta que se acaba de abrir una oficina de Turismo en Bogotá y que ya se están haciendo contactos para aprovechar para hacer paquetes turísticos hacia Ecuador. Ante esto el Dr. Heller manifiesta su inconformidad ya que no es la clase de publicidad que él desearía tener para el Hotel Dann Carlton Quito.

El Dr. Alonso Sánchez, interviene y manifiesta que los comentarios del Dr. Heller son bienvenidos y que sus puntos se podrán incorporar al trabajo que hasta el momento viene realizándose en Colombia y que la decisión de afiliación a una cadena internacional aún no ha sido tomada; sin embargo se sugiere que dentro de los tres primeros meses del 2013 se tome una decisión.

En otro orden de ideas, se trata el tema del calendario de Juntas a realizarse, para lo cual se acuerda entre los asistentes que se debe realizar mínimo 6 Juntas al año y se propone que se las realice el tercer viernes de cada mes, para dar tiempo a que tanto la información operativa y administrativa como los

balances estén revisados y aprobados. Se solicita que el Sr. Vladimir Carrera elabore un calendario para revisión y aprobación.

El Sr. Scarpetta hace hincapié sobre los resultados preliminares de ventas realizadas por el Hotel en el mes de noviembre, las mismas que fueron excelentes.

2. Informe de Gestión del Gerente General al 31 de Octubre de 2012. Presentación y aprobación del Presupuesto del 2013. Gerencia General. (puntos 2 y 4 del orden del día)

El Sr. Vladimir Carrera hace una exposición de su Gestión, la misma que consta de resultados reales a octubre del 2012 y un estimado sobre los resultados de noviembre ya que al día de la Junta aún estaba en proceso de cierre, también presenta un resumen del presupuesto para el 2013, para lo cual se sugiere revisar nuevamente los ingresos que se presentan y los porcentajes de crecimiento vayan de acuerdo a la nueva realidad del Hotel, también presentó un estimado de los resultados de diciembre.

Respecto de la Utilidad Neta se menciona que al momento están causados \$ 480.000, por concepto de publicidad, de los cuales \$ 240.000 fueron ya facturados y pagados.

Con relación al presupuesto del 2013, el Sr. Scarpetta propone tener información estadística sobre cómo estamos en relación al mercado. Igualmente se señala que la ubicación del nuevo Aeropuerto podría tener una incidencia negativa en el negocio en el corto plazo, sin embargo se menciona que a futuro se prevé un incremento del negocio entre otras cosas por la presencia de nuevas aerolíneas de pasajeros y de Cargo.

3.- Informe de la refinanciación de los créditos del Hotel y aprobación de nuevo crédito para la construcción de la nueva Cafetería Buffet.

El Sr. Vladimir Carrera informa respecto a lo sucedido con el manejo del último préstamo solicitado al Banco del Pacífico para el pago de deudas a los socios y al operador por el monto de \$ 3,800.000 que se realizó en base a la deuda que el Hotel mantenía hasta esa fecha. Por omisión no se notificó al Banco la unificación de créditos. Al momento los créditos ya están unificados y se pagará la cuota mensual prevista. Adicionalmente se informa que se solicitó un préstamo adicional de \$ 400.000 para la construcción de la nueva Cafetería Buffet, proyecto que quedó aprobado en la última Junta.

El Dr. Heller nuevamente interviene y menciona la posibilidad de conseguir nuevos proyectos, indica que Ecuador ha participado a Colombia de nuevos negocios como el del Mall Scala y que Colombia debería hacer algo similar.

Se retoma nuevamente el tema de los pagos pendientes por Fee de Mercado y Ventas a Colombia y el Sr. Scarpetta propone que el Vicepresidente Financiero conjuntamente con la Gerencia del Hotel proponga un plan de pagos para poder poner al día esta deuda. Adicionalmente indica que también están pendientes los pagos al operador en el año en curso, ya que no se ha realizado ningún pago en este año.

5.- Contratación de Auditores Externos de la Compañía.

Al efecto la Junta decide por unanimidad contratar a la Compañía Grant Thornton como Auditores Externos para el año 2013.

Siendo las 18h45 se da por terminada la reunión.

Dr. Juan Fernando Salazar Egas
PRESIDENTE JUNTA

Pedro Felipe Scarpetta
PRESIDENTE JUNTA

Dr. Juan Fernando Salazar Egas
INMOBILIARIA MONTIELMAR S.A.
SOCIA

Pedro Felipe Scarpetta
SPINSTAR HOLDINGS LTD.
SOCIA

Pedro Felipe Scarpetta
INVERSIONES F.E.S. LTDA
SOCIA

Vladimir Carrera
SECRETARIO