

000776

Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato
Guayaquil y Rocafuerte - Píezas de Hotel Ambato
RIF 090302001
msi.compania@pro.com**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

ACTA 102

(página 1 de 8)

En la ciudad de Ambato, a los quince días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, siendo las nueve horas y treinta y cinco minutos, en el domicilio de la compañía, ubicado en las calles Guayaquil 0108 y Rocafuerte, se da inicio a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la "Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato" –en adelante Junta-, y al efecto se hace constar lo que a continuación se detalla. **QUÓRUM DE INSTALACIÓN.** El quórum de instalación de la Junta es de 74,83% del capital pagado total, toda vez que están presentes los siguientes accionistas: **(a)** Ministerio de Turismo -que representa el 69.39% del capital pagado total-, a través de su delegado, señor Xavier Rueda Cuenca, Director de Atracción de Inversiones y Conectividad del Ministerio de Turismo, conforme lo acredita el Acuerdo Ministerial Nro. 2017011 de abril 20 de 2017, que se agrega al expediente de esta Junta **(b)** VENUS S.A. –que representa el 5,44% del capital pagado total-, a través de su representante señor Marcelo Naranjo Pacheco, conforme lo acredita con la carta poder que se agrega al expediente de esta junta; **OTROS ASISTENTES.** Están presentes, también, la Dra. Lorena Llerena Cepeda, Gerente General de la "Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato"; Dr. Saúl Lozada Mera, Auditor Externo de la Compañía, Ing. Isabel Salazar, Comisaria Revisor, y Dra. Marisol Miranda Contadora de la Compañía, **PRESIDENTE Y SECRETARIA DE LA JUNTA.** En vista de que no se encuentra presente el señor Presidente de la Compañía, señor Alcalde del GAD de la Municipalidad de Ambato o su delegado, los accionistas presentes, por unanimidad designan como Presidente Ad-hoc, al señor Marcelo Naranjo representante de la compañía VENUS hasta que llegue la Ing. Sonia Armas, representante de la Alcaldía. El señor Presidente Ad-hoc declara instalada la presente junta, siendo las nueve horas y cuarenta y cinco minutos. Actúa como secretaria de la Junta, la Dra. Lorena Llerena Cepeda, en su calidad de Gerente General de la compañía. **ORDEN DEL DÍA:** El señor Presidente Ad-hoc da la bienvenida a los asistentes a la Junta de Accionistas y solicita que, por Secretaría, se dé lectura a la convocatoria publicada en el "Diario El Heraldo" de esta ciudad, el día domingo 30 de abril de 2017, en la página 14-B. Por Secretaría se da cumplimiento a lo dispuesto por la Presidencia Ad-hoc, esto es: "En aplicación al artículo 236 de la Ley de Compañías, se convoca a los señores accionistas de la compañía "Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato" a Junta General Extraordinaria, a realizarse el día lunes 15 de mayo de 2017, a las 09H30, en el domicilio principal de la compañía, ubicada en la calle Guayaquil 0108 y Rocafuerte de la ciudad de Ambato, a fin de tratar el siguiente orden del día: 1.- Conocimiento y resolución del informe de Gerencia General correspondiente al ejercicio económico 2016. 2.- Conocimiento y resolución del informe de la Sra. Comisaria Revisor correspondiente al ejercicio económico 2016. 3.- Conocimiento del informe de Auditoría Externa correspondiente al

000778

Compañía de economía social Histórica y Turismo Integral
General y Realizadora - Propietaria del Hotel Lambato
S.A. - 0005-000001
RUC: 10010000100001

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ACTA 102

(página 3 de 8)

es la situación real de la institución financiera y la probabilidad de cobro, pero la liquidadora de la cooperativa hasta la presente fecha no ha entregado ningún documento. El señor Marcelo Naranjo sugiere seguir insistiendo con la liquidadora, y también que se tenga un acercamiento con la comisión de los perjudicados porque dicha comisión debe tener algún tipo de información financiera que nos puedan proporcionar. La señora Gerente manifiesta que la idea del abogado de la compañía era pedir un bien a cambio, eso sería como dación en pago, pero no se llegó a nada y manifiesta que seguirá insistiendo a la liquidadora. El señor Marcelo Naranjo mociona que se apruebe el Informe de Comisario Revisor presentado por la Ing. Isabel Salazar. La señora Presidente Ad-hoc pone en consideración de la junta, y solicita que se proceda a la votación pertinente, lo cual es cumplido. La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución de manera unánime: **RESOLUCION: 002-102A-2017.- Aprobar el informe de la señora Comisaria Revisor correspondiente al ejercicio económico 2016, presentado en esta junta.** TRES.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2016. La señora Presidenta Ad-hoc concede la palabra al señor Auditor Externo de la compañía Dr. Saúl Lozada quien manifiesta que en cumplimiento al contrato suscrito con la compañía, se realizó un informe financiero, uno de control interno y uno de cumplimiento de obligaciones tributarias, los mismos que dan lectura. Al finalizar, el señor Marcelo Naranjo mociona que se dé por conocido, por cuanto estos informes no deben ser aprobados. La señora Presidente Ad-hoc pone en consideración de la junta, y solicita que se proceda a la votación pertinente, lo cual es cumplido. La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución de manera unánime: **RESOLUCION: 003-102A-2017.- Dar por conocido el informe de Auditoría Externa por el ejercicio económico 2016, presentado en esta junta.** CUATRO- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2016. La Presidenta Ad-hoc concede la palabra a la Dra. Marisol Miranda contadora de la Compañía, quien manifiesta que se han elaborado el Balance General, el Balance de Pérdidas y Ganancias, las Notas a los Estados Financieros y la Conciliación Tributaria los mismos que da lectura. Al finalizar, el señor Xavier Rueda, mociona que se aprueben los Estados Financieros presentados en la Junta. La señora Presidente Ad-hoc pone en consideración de los accionistas, los mismos que son aprobados y solicita que se proceda a la votación pertinente, lo cual es cumplido. La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ACTA 102

000779 (página 4 de 8)

de manera unánime: **RESOLUCION: 004-102A-2017.- Aprobar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico 2016, presentados en esta Junta de Accionistas. CINCO.- RESOLUCIÓN SOBRE EL DESTINO DE LOS RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2016.** La señora Presidente Ad-hoc concede la palabra a la señora Gerente General para que explique este punto, la señora Gerente hace referencia a su informe anual donde sugiere que el valor de \$ 76.733,34 se incremente a la Reserva Facultativa de la compañía, lo que permitirá aumentar el patrimonio, esto sería muy atractivo para los futuros inversionistas del hotel. Aclara también que éste será el último año que se haga esa sugerencia, porque al estar inscritos en el Mercado de Valores como compañía, independientemente de quienes sean los accionistas hay una disposición en la Ley del Mercado de Valores que en las compañías que cotizan en Bolsa por lo menos se distribuya el 30% de utilidades y el resto se puede hacer un Aumento de Capital o se incremente las Reservas. De tal forma que los resultados del año 2017 que se conocerán en el año 2018 se repartirán en un 30% a los accionistas, la Junta de Accionistas deberá tomar la decisión. El señor Marcelo Naranjo mociona que la Junta de Accionistas acoja la recomendación hecha por la administración que se destine a la Reserva Facultativa. La señora Presidente Ad-hoc pone en consideración de la junta, y solicita que se proceda a la votación pertinente, lo cual es cumplido. La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución de manera unánime: **RESOLUCION: 005-102A-2017.- Destinar la totalidad de las utilidades repartibles, correspondientes al ejercicio económico 2016, por el valor de \$76.733,34 a la cuenta Reserva Facultativa. SEIS.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL HOTEL AMBATO.** La señora Presidente Ad-hoc concede la palabra a la señora Gerente quien manifiesta que en una reunión de trabajo anterior con los accionistas de la compañía ellos decidieron que se acoja al Art. 33 de la Ley de Inquilinato que quiere decir, sé prorrogue el contrato por un año más en las mismas condiciones que el contrato original. Comenta además que se hizo un acuerdo de pagos de los meses que está debiendo COMISERSA ante la Procuraduría General del Estado, se elaboró un cronograma de pagos, los cuales están al día. Pero nuevamente están atrasados en dos meses de arriendo de Abril y Mayo del presente año, y sugiere que como la arrendataria entregó a la compañía Hotelera una póliza bancaria por el valor de un mes de arriendo de cobro inmediato se la haga efectiva, la misma que va desde el 1 de julio de 2016 al 30 de junio de 2017. En las cláusulas de la garantía bancaria se indica que con un mes de anticipación a su vencimiento la compañía Hotelera debería mandar al banco el deseo de hacer efectivo el cobro, esto sería el 28 de mayo, si el contrato se va a prorrogar un año más COMISERSA debe renovar las pólizas de multirisgo y la garantía bancaria por el valor de un mes del canon de arrendamiento. El señor Marcelo Naranjo indica que no estaría de acuerdo con hacer efectiva la garantía, porque se van a

000780

Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato
Gestión y Operación - Parques del Hotel Ambato
Tel: 0993322281
www.hotelambato.com

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ACTA 102

(página 5 de 8)

quedar un año más, sino más bien llegar a una relación de armonía en vez de hacerla efectiva, esto llevaría a entrar en fricción y considera que no es prudente, pero hay que exigir la renovación de las pólizas. El señor Xavier Rueda sugiere que hay que tener mucho cuidado, y se debe exigir que se pongan al día en los cánones atrasados, quien eleva a moción. La señora Presidente Ad-hoc pone en consideración de la junta, y solicita que se proceda a la votación pertinente, lo cual es cumplido. La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución de manera unánime: **RESOLUCION: 006-102A-2017.- a).- Por convenir a los intereses de la CEMHTA, la Junta de Accionistas decide acogerse al Art. 33 de la Ley de Inquilinato, con respecto al contrato de arrendamiento con COMISERSA, es decir que el plazo se extiende por un año más a partir del 1 de julio de 2017 hasta el 30 de junio de 2018 en las mismas condiciones del contrato de arrendamiento original. b).- Solicitar a COMISERSA la renovación de las pólizas multirriesgo, en las mismas condiciones de las vigentes y la garantía bancaria por un mes de arrendamiento. c).- Insistir a la compañía COMISERSA que se iguale en los valores pendientes de pago. SIETE.-**

CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL AVALÚO DE LOS BIENES DE LA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA HOTELERA Y TURÍSTICA AMBATO. Se concede la palabra a la señora Gerente quien manifiesta que de acuerdo a la Superintendencia de compañías se realizó una valoración en ese entonces con el perito valorador de la Compañía Merchantbansa, quien estableció un nuevo valor para el Activo Fijo de \$4'390.360,00, actualmente el valor del Activo Fijo que consta en libros de la compañía es de \$2'662.118,32, existiendo una diferencia entre el avalúo del perito y el avalúo contable de \$1'728.241,68: El valor que consta en libros es también menor a la que consta en el Catastral del Municipio que es de \$3'297.937,00 existiendo una diferencia de \$635.818,68 entre los dos avalúos. La idea en esa junta que no se realizó del 31 de marzo de 2017, era incrementar el valor del Activo Fijo con la finalidad de que si se decidía hacer un nuevo contrato de arrendamiento se podía incrementar el valor del canon de arriendo mensual, debido a que en la Ley de Inquilinato, el valor anual de arriendo es el 10% del valor del Activo Fijo. Adicional en ese momento no se tenía todavía el valor de las acciones que el Ministerio de Turismo pondría para salir a la venta de las mismas. En la consultoría había tres opciones para que el Ministerio de Turismo pueda salir a la venta, el uno era salir al valor patrimonial ajustado que era de \$1,67 por acción. En este momento el señor Xavier Rueda interviene indicando que el valor que sacaron de las acciones se hizo en base al valor patrimonial ajustado y al valor como negocio en marcha y se estableció una media de \$1,40 como valor mínimo por acción; y esto va a salir a subasta en la Bolsa de Valores; y ahí se sabrá quién da más, pero el valor

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ACTA 102

000781 (página 6 de 8)

establecido de las acciones es decisión de cada uno. Nuevamente pide la palabra la señora Gerente de la compañía, quien manifiesta que si en este momento se sube el valor del Activo se va a tener problemas con la Contraloría especialmente el Ministerio de Turismo, porque se va a vender a un valor menor que determina el Activo. El señor Marcelo Naranjo manifiesta que no es conveniente hacer el ajuste contable porque la revalorización efectuada por el perito es parte integrante de la valoración y así se lo hará saber a cualquier inversionista que compre, porque se le remitirá al avalúo donde consta que el Activo vale más de lo que consta en el Balance de la compañía; adicional pone como ejemplo que si él llegará a comprar las acciones del Ministerio de Turismo prefiere que el valor del Activo sea más bajo porque en base a este valor se paga el Anticipo a la Renta, a la Contribución a la Superintendencia de Compañías y en algunos casos el Anticipo a la Renta es mayor que el que genera el Impuesto mismo, sugiere que como ya está el estudio de valoración se mantenga en los libros el mismo valor, lo cual mociona para la votación pertinente. La señora Presidente Ad-hoc pone en consideración la moción hecha por el señor Marcelo Naranjo de mantener el mismo valor del Activo Fijo, los accionistas apoyan esta moción, y solicita que se proceda a la votación pertinente, lo cual es cumplido. La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución de manera unánime: **RESOLUCION: 007-102A-2017.- Aprobar que se mantenga el mismo valor del Activo Fijo en los Balances de la Compañía. OCHO.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS TRÁMITES A SEGUIR PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA EN LA BOLSA DE VALORES DEL PAÍS.** Se concede la palabra a la señora Gerente para que dé una explicación al respecto, la señora Gerente solicita a la Junta de Accionistas que apruebe los pagos realizados para la inscripción de la compañía en el Mercado Público de Valores. La señora Presidente Ad-hoc eleva a moción y pone en consideración lo solicitado, la Junta de Accionistas aprueba los pagos realizados y solicita que se proceda a la votación pertinente, lo cual es cumplido. La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución de manera unánime: **RESOLUCION: 008-102A-2017.- Aprobar los pagos de los trámites realizados para la inscripción de Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato en el Mercado Público de Valores, y en la Bolsa de valores de Quito. NUEVE.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2017.** Se concede la palabra a la señora Gerente para que da lectura el Presupuesto del año 2017, al finalizar la señora Presidente Ad-hoc pone en consideración el presupuesto, los accionistas lo aprueban, y solicita que se proceda a la votación pertinente, lo cual es cumplido. La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución de manera unánime: **RESOLUCION: 009-102A-2017.- Aprobar el**

000782

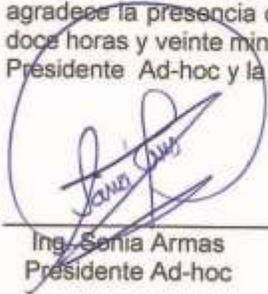
Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato
Suavero y Asociados - Procuradores del Hotel Ambato
Sof 0003.000001
mail: secretaria@hotelambato.com

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ACTA 102

(página 7 de 8)

Presupuesto de la Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato presentado en esta Junta para el ejercicio económico 2017, por un valor de \$ 282.840,00 DIEZ.- DESIGNACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO Y DETERMINACIÓN DEL ESTIPENDIO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2017. Se concede la palabra a la señora Gerente para que explique este punto, quien manifiesta que la Superintendencia de Compañías recomendó que para este año 2017, se debe nombrar Auditor Externo que este calificado en el Mercado Valores. Se hizo la investigación respectiva, encontrando que existen alrededor de 70 auditores a nivel nacional. La gerencia envió la invitación a 5 firmas de auditoría, de los cuales solo dos enviaron su oferta y son: Abadhel con un honorario de \$3.900,00 más I.V.A. la cotización no incluye gastos para movilización y estadía en la Ciudad de Ambato y Willi Bamberger, con un honorario de \$4.000,00 más I.V.A. más gastos de movilización, alimentación y hospedaje. El señor Marcelo Naranjo interviene sugiriendo que se nombre a la firma Willi Bamberger, por cuanto sabe que esta firma está realizando varias auditorías en el medio y el valor es razonable por sus servicios. Los accionistas apoyan la moción. La señora Presidente Ad-hoc pone en consideración de la junta, y solicita que se proceda a la votación pertinente, lo cual es cumplido. La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución de manera unánime: **RESOLUCION: 010-102A-2017.- Designar a la firma Willi Bamberger como Auditor Externo de la Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato para el ejercicio económico 2017 por el valor de \$4.000,00 más I.V.A. y gastos de movilización, alimentación y hospedaje.** Una vez cumplido el objeto de la presente Junta General Extraordinaria. La señora Presidente Ad-hoc pide a secretaria se elabora el Acta de esta sesión. Luego de veinte minutos se da lectura a la presente acta, la misma que aprueban los accionistas presentes ratificando todo lo actuado. **ONCE.- CONCLUSIÓN.** Sin más puntos que tratar, la señora Presidente Ad-hoc, agradece la presencia de los asistentes y clausura la presente junta siendo las doce horas y veinte minutos. Para constancia de todo lo anterior, firma la señora Presidente Ad-hoc y la señora Secretaria de la Junta.


Ing. Sonia Armas
Presidente Ad-hoc
Dra. Lorena Llerena C.
Gerente General
Secretaria

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ACTA 102

000783 (página 8 de 8)

Anexos:

- 1.- Convocatoria publicada en el Diario "El Heraldó" el 30 de abril de 2017, en la página 14-B.
- 2.- Comunicaciones de mayo 2 de 2017, suscritas por la Dra. Lorena Llerena, signadas con los números: 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051 y 052 en donde se convoca a los accionistas mediante correo electrónico de acuerdo al Nuevo Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta.
- 3.- Lista de asistentes.
- 4.- Acuerdo Ministerial Nro. 2017011 de abril 20 de 2017 firmada por el señor Ministro de Turismo Dr. Fernando Alvarado Espinel.
- 5.- Carta-poder otorgada a favor de la Ing. Sonia Armas firmada por el señor Alcalde de Ambato Nro. DA-17-0507 de mayo 3 de 2017.
- 6.- Carta-poder otorgada por la compañía VENUS S.A. firmada por el señor Mauricio Cuesta a favor del señor Marcelo Naranjo Pacheco.
- 7.- Informe de Gerencia General correspondiente al ejercicio económico 2016.
- 8.- Informe de la Sra. Comisaria Revisor correspondiente al ejercicio económico 2016.
- 9.- Informe de Auditoria Externa correspondiente al ejercicio económico 2016.
- 10.- Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico 2016.
- 11.- Cuadro de cánones de arrendamiento pendientes de pago por COMISERSA.
- 12.- Cuadro de Análisis de avalúos al 15 de mayo de 2017 y proyección de Conciliación Tributaria.
- 13.- Factura de la Bolsa de Valores.
- 14.- Presupuesto Ejercicio económico 2017.
- 15.- Informe comparativo de empresas que ofertaron el servicio Auditoria Externa para ejercicio económico 2017, Ofertas de Servicios: ABADHEL y WILLI BAMBERGER

