

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTA 105
(página 1 de 12)

En la ciudad de Ambato, a los dieciséis días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, siendo las nueve horas y treinta 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 97.55% 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 delegada, Magister María Verónica Alcívar Ortiz, Coordinadora General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Turismo, conforme lo acredita el Acuerdo Ministerial Nro. 2018025 de fecha 15 de mayo de 2018, que se agrega el expediente de esta junta; b) Municipio de Ambato -que representa el 22.72% del capital pagado total-, a través de su representante, Ing. Sonia Armas, Secretaria Ejecutiva de Alcaldía conforme lo acredita con la carta-poder que se agrega al expediente de esta Junta-, y; (c) 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; Dra. Marisol Miranda Contadora de la Compañía; Ing. Com. Isabel Salazar, Comisaria Revisor; Ing. Gabriel Yépez, representante de Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda, Auditores Externos. Ing. Frixon Moreira, Director del Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipalidad de Ambato. De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Juntas de Accionistas, la presente junta será debidamente grabada. **PRESIDENTE Y SECRETARIA DE LA JUNTA.** En vista de que no se encuentra presente el señor Presidente de la Compañía, señor Alcalde del GAD Municipalidad de Ambato, los accionistas presentes, por unanimidad designan como Presidente Ad-hoc, a la Ing. Sonia Armas, representante de la Alcaldía, quien declara instalada la presenta junta, siendo las nueve horas y cuarenta minutos. Actúa como secretaria de la Junta, la Dra. Lorena Llerena Cepeda, en su calidad de Gerente General de la compañía. **ORDEN DEL DÍA:** La señora 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 lunes 30 de abril de 2018, en la página 12-A. 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 16 de mayo del 2018, a las 09H00, en el domicilio principal de la compañía, ubicada en la

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTA 105
(página 2 de 12)

calle Guayaquil 0108 y Rocafuerte de la ciudad de Ambato, a fin de tratar el siguiente orden del día: 1.- Ratificación del nombramiento de Comisario Revisor a la Ing. Com. Isabel Salazar por el ejercicio económico 2017 de acuerdo al proceso de Contratación Pública. 2.- Conocimiento y resolución del informe de Gerencia General correspondiente al ejercicio económico 2017. 3.- Conocimiento y resolución del informe de la Sra. Comisaria Revisor correspondiente al ejercicio económico 2017. 4.- Conocimiento del informe de Auditoría Externa correspondiente al ejercicio económico 2017. 5.- Conocimiento y resolución sobre los Estados Financieros correspondiente al ejercicio económico 2017. 6.- Resolución sobre el destino de los resultados correspondiente al ejercicio económico 2017. 7.- Conocimiento y resolución del análisis técnico y administrativo realizado por el Directorio en el proceso de arrendamiento del inmueble Hotel Ambato. 8.- Conocimiento y resolución del Presupuesto de Gastos e Inversiones del ejercicio económico 2018. Se convoca de manera especial e individual, a la Ing. Com. Isabel Salazar Comisaria Revisor de la compañía, cuya dirección domiciliar está ubicada en las calles Haití y Barbados, en la ciudad de Ambato, Provincia de Tungurahua y su correo electrónico es isitasalazar@hotmail.com. La documentación que tratará la junta se encuentra a disposición de los accionistas en la oficina de la compañía, con 15 días de anticipación a la fecha fijada para la reunión de esta convocatoria Ambato, abril 30 de 2018". (f) Ing. Luis Amoroso Mora, Presidente CEMHTA (f) Dra. Lorena Llerena Cepeda, Gerente General CEMHTA". Al finalizar la señora Presidente Ad-hoc pone en consideración el orden día y solicita además que se cambie para tratar primero el punto número siete del orden del día en consideración que está presente el Ing. Frixón Moreira Director del Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipalidad de Ambato quien dará una explicación en forma detallada sobre el avalúo del bien Hotel Ambato, los señores accionistas aprueban que se cambien el orden del día conociendo el punto siete como uno. La señora Presidente Ad-hoc concede la palabra la señora Gerente General de la Compañía para que proceda con el primer punto del orden del día. **UNO.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL ANÁLISIS TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO REALIZADO POR EL DIRECTORIO EN EL PROCESO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE HOTEL AMBATO.**

La señora Gerente General menciona como antecedente que el día 15 de mayo del presente año, estuvo reunido el Directorio para dar cumplimiento el pedido de la Junta de Accionistas en la elaboración de los pliegos para iniciar el proceso de arrendamiento del Hotel Ambato y establecer el nuevo canon, indica que se ha realizado los cambios solicitados en lo que se refiere al tiempo antes era de dos años ahora se cambió a cinco y medio es decir 66 meses. Otro cambio fue el incremento al canon de arrendamiento a partir del segundo año de arrendamiento, antes era en base a la inflación que en ningún caso podría ser inferior a mil dólares cada año, pero el Directorio recomendó ahora que debe ser de acuerdo al porcentaje de inflación anual del ejercicio inmediato anterior y que

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTA 105
(página 3 de 12)

se tomará en cuenta cada vez que se hagan remodelaciones o adecuaciones a partir de la fecha de entrega recepción y que será la doceava parte del 10% de la inversión, en el caso del inventario si se disminuye o aumenta se tomará también en cuenta para el canon de arrendamiento. El otro tema que se trató fueron los metros del inmueble a ser arrendados, antes era aproximadamente 3.600, ahora se lo ha dividido de acuerdo a la última actualización hecha por el Municipio de Ambato los metros a arrendarse en terreno son 3.505,79 y en construcciones son 3.880,77. Adicional a esto en el contrato anterior había una cláusula que decía que al ser una necesidad de la compañía el tener una valoración como negocio en marcha y en consideración que la hotelera no opera el hotel, hace tres años se le pidió a COMISERSA los datos financieros para hacer esa valoración. Ahora la necesidad de la hotelera ya no es la misma por eso se cambió la redacción para que el arrendatario nos ayude con el porcentaje de ocupación para poder saber cómo está la aceptación del hotel en el mercado. El último cambio que se hizo fue el valor del canon de arrendamiento, la gerencia sugirió que se siga con los \$23.670,00 que es el canon actual, pero el directorio con voto de dos de tres directores resolvió que sea \$19.000,00 como base del proceso precontractual. Estos son los cambios efectuados en los pliegos, toma la palabra la señora Presidente Ad-hoc quien indica que en la sesión de Directorio surgieron algunas interrogantes razón por la cual ha invitado al Ing. Frixón Moreira Director de Avalúos y Catastros del GAD Municipalidad de Ambato para que las aclare, es importante que se conozca la apreciación técnica ciento por ciento del profesional, el Ing. Moreira tiene una amplia experiencia en el catastro de la ciudad y en todo lo que encierra el establecer los cánones de arrendamiento, hay que establecer un rubro sobre el cual se debe calcular la base del canon, como delegada del señor Alcalde de la ciudad quien es muy claro y él siempre ha manifestado que cuando se tenga alguna duda o inquietud se debe recurrir a cualquier funcionario o director especializado para que apoyen la decisión, por lo que concede la palabra al Ing. Frixón Moreira para que informe sobre el terreno que no se va arrendar y en función de esto ir aclarando ciertas dudas que seguramente en el directorio no fueron analizadas en su totalidad. Toma la palabra el Ing. Moreira quien indica que con respecto al canon de arrendamiento en el departamento de catastros hay una oficina de inquilinato donde se registran todos los contratos de arrendamiento con el pago de una tasa de acuerdo a la Ley de Inquilinato ésta fue reformada en el 2015 y sigue vigente, de acuerdo al Art. 17 de esta Ley consta como se fija el canon de arrendamiento como máximo que se puede establecer, dice que se tomará en función del avalúo catastral que tenga la propiedad y es la doceava parte del 10% del avalúo establecido. Obviamente para esto debe estar actualizada la propiedad con valores aprobados de acuerdo a la ordenanza vigente para el efecto es la división para 120, el avalúo de la propiedad está en \$3'500.000,00 aplicando este cálculo

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTA 105
(página 4 de 12)

el canon aproximado sería \$29.000,00 que se tendría que establecer como valor máximo, otro punto que se debe especificar son las áreas utilizadas de acuerdo a lo registrado en el catastro, cuando no se ocupa todo se tendría que cerrar todos los accesos a esas áreas como la parte posterior del hotel y darle a ese espacio otro uso y se haría un cálculo proporcional en función del avalúo del área que no se ocupa esa es la manera como se debe proceder. Igual se haría con las oficinas de la hotelera y parqueaderos no utilizados, esto es lo que puede informar en función de la parte legal y técnica. La señora Gerente General expresa que el terreno posterior del hotel en ocasiones COMISERSA lo ocupa cuando están saturados de huéspedes, ahora se deberá negar el uso de ese espacio así como también de la bodega que está en ese lugar. Y pregunta se deberá cerrar este espacio?. La Dra. Verónica Alcívar manifiesta que este es otro proceso, la base es la documentación pública como los avalúos del Municipio, la base por el cual se saca un presupuesto referencial que son los avalúos, la información contable de los bienes muebles, ese es el respaldo técnico por el cual el Directorio y posteriormente la Junta de Accionistas decidirá cuál va a ser el presupuesto referencial de este nuevo proceso. La señora Presidente Ad-hoc pone en consideración de la junta que consultará al señor Alcalde de la ciudad de esa área del terreno posterior, al Municipio le sirve y se puede iniciar un proceso de arrendamiento o un proceso de expropiación en lo que corresponde a ese terreno, porque sería de gran utilidad específicamente para el patio de formación de agentes civiles de tránsito que actualmente se encuentra ubicado en el sector de la Urbina. Ese sitio resulta bastante pequeño, el espacio posterior del hotel es bastante grande y se puede utilizar. La junta debería considerar si el día de mañana gana el arrendamiento una compañía multinacional y ellos desean ocupar ese terreno que va a pasar, es importante que se tome una decisión independiente de quien arriende el hotel, ese parqueadero que no se ocupará y al terreno se le dará otro uso, así mismo se deberá establecer las medidas pertinentes dando la autorización a gerencia, para que gerencia tenga que hacer talvez un cerramiento en donde se divida completamente la propiedad que es del hotel y la propiedad del terreno como tal, solicita que se pronuncien los demás accionistas con respecto a este tema. El señor Marcelo Naranjo manifiesta que está de acuerdo con la exposición técnica del Ing. Moreira eso valida el procedimiento del Directorio ratifica la metodología por el cual se llegó al valor base, esto, por una parte, en segundo lugar está de acuerdo el haber hecho ese ejercicio de separar las áreas que no utiliza el hotel para poder fijar una base de arriendo más baja. La empresa hotelera está en el derecho en su momento de decidir que hacer con el área que no está siendo alquilada y en consecuencia en el contrato y en las bases se deberá determinar claramente a más de las áreas arrendadas las áreas que no se arrienda para que a futuro la empresa hotelera decida que hacer con ese espacio. El Ing. Moreira manifiesta que para hacer un proceso de expropiación no hace falta aprobar una división, otra cosa es que se quiera hacer una división como lote



JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTA 105
(página 5 de 12)

uno y lote dos quizá el uno para la hotelera y el otro para arrendar a otra persona ahí si vale hacer la división hay que hacer escrituras individuales en la expropiación no se descuenta el 10% del terreno. La Dra. Verónica Alcívar pregunta si se afecta el código catastral en el caso de la expropiación como se hace esa división? El Ing. Moreira responde que es el mismo proceso cuando se afecta por cuestiones viales hay una notificación, hay un proceso que termina con la marginación de la escritura en el Registro de la Propiedad con esa resolución jurídica se realice la escritura de la parte expropiada. La señora Presidente Ad-hoc pone en consideración el informe del Directorio. El señor Marcelo Naranjo mociona que se apruebe el informe con un canon mensual de \$19.000,00 dólares como valor base del presupuesto referencial en el nuevo proceso de arrendamiento, la señora Presidente Ad-hoc menciona que a la moción es importante aclarar que no se debe contar el área del parqueadero conforme a lo analizado. La señora Gerente General solicita a los accionistas que se pronuncien con la votación. La Dra. Verónica Alcívar manifiesta que contando con la información técnica y la documentación pública emitida por el funcionario del GAD Municipalidad de Ambato que permitió a los miembros del Directorio realizar el informe y el análisis para poder establecer un presupuesto referencial del nuevo proceso precontractual para el arrendamiento del hotel el voto del Ministerio de Turismo es a favor. La señora Presidente Ad-hoc manifiesta que el voto del Municipio de Ambato es en contra tomando en consideración el canon de arrendamiento anterior establecido, si bien es cierto este es un nuevo proceso pero en este nuevo proceso se debería mantener o subir el canon de arrendamiento por precautelar los intereses económicos de la hotelera y en concordancia a la recomendación dada por Contraloría porque se afecta a los intereses municipales al disminuir el canon de arrendamiento así sea un nuevo proceso. El voto del señor Marcelo Naranjo es a favor. La señora Secretaria proclama que todos los accionistas han votado y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente **RESOLUCION: 001-105A-2018. Con el 76.71% del quorum decisorio, se resuelve: Para el nuevo contrato de arrendamiento, el canon mensual será de \$19.000,00 mensuales más IVA de inicio, con el incremento para los siguientes años de acuerdo a lo estipulado en los pliegos. El plazo para la ejecución del contrato de arrendamiento será de 66 meses, esto es, desde el 1ero de julio de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2023 inclusive. Dando un presupuesto referencial de \$ 1.254.000, 00.** DOS. - RATIFICACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE COMISARIO REVISOR A LA ING. COM. ISABEL SALAZAR POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2017 DE ACUERDO AL PROCESO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA. La señora Gerente General manifiesta que se dio cumplimiento a lo dispuesto en la Junta General del 2 de febrero del presente año, la contratación de Comisaria Revisor a través del Portal

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ACTA 105

(página 6 de 12)

por lo tanto se necesita la ratificación de lo actuado. El señor Marcelo Naranjo indica que está de acuerdo, la señora Presidente Ad-hoc también está de acuerdo. La Dra. Verónica Alcívar manifiesta que al revisar la documentación presentada no encuentra quien conforma la comisión técnica porque la Ley dispone la participación de una comisión técnica que sería de 3 personas. La señora Gerente General indica que no se nombró ninguna comisión técnica por cuanto la compañía no dispone de personal y el proceso se hizo por invitación directa, lo cual no requiere de comisión. La Dra. Verónica Alcívar indica que debe haber la sugerencia de la comisión técnica recomendando la adjudicación. La señora Gerente General solicita que se designe una comisión, la Dra. Verónica Alcívar expresa que la máxima autoridad de la compañía es la que designa las personas. La señora Presidente Ad-hoc sugiere que puede formar parte de esta comisión la señora Contadora de la compañía. La Dra. Verónica Alcívar manifiesta que este proceso está ya subido al portal y esto ya es parte de información pública, si hay observaciones pueden invalidar el proceso la Contraloría, la Procuraduría, el SERCOP. La señora Gerente General indica que ante la Ley la que decide es la Junta de Accionistas, el órgano rector la empresa es la Superintendencia de Compañías y en cumplimiento a esta Ley la Junta de Accionistas es quien nombra al Comisario Revisor. La Dra. Verónica Alcívar recomienda en lo futuro nombrar una comisión técnica para que sugiera a la gerencia la adjudicación, la señora Presidente ad-hoc indica que la señora Comisaria Revisor estaría actuando en funciones prorrogadas y sugiere la ratificación de lo actuado en la designación de Comisario Revisor por el ejercicio económico 2017 y recomienda que se haga todo el proceso para que la junta ratifique el nombramiento para el ejercicio económico 2018. Luego de algunas deliberaciones 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: 002-105A-2018.- Ratificar a la Ing. Isabel Salazar como Comisaria Revisor de la Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato para el ejercicio económico 2017, en cumplimiento del proceso de contratación pública, con un honorario de \$ 1.200,00. Se deja bajo la responsabilidad de la gerencia general el proceso de contratación pública cumplido.** TRES.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL INFORME DE GERENCIA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2017. La señora Presidente Ad-hoc solicita a la Gerente General dar lectura a su informe. La señora gerente da cumplimiento a lo solicitado. Al finalizar aclara que COMISERSA todavía está debiendo a la fecha \$52.000,00 por cañones de arriendo. El señor Marcelo Naranjo mociona que se apruebe el informe de gerencia general. La señora Presidente Ad-hoc apoya la moción, la Dra. Verónica Alcívar aprueba. La señora Secretaria proclama que todos los

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTA 105
(página 7 de 12)

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: 003-105A-2018.- Aprobar el Informe de Gerencia General correspondiente al ejercicio económico 2017, presentado en esta junta.**

CUATRO.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL INFORME DE LA SRA. COMISARIA REVISOR CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2017. Se concede la palabra a la Ing. Com. Isabel Salazar quien da lectura a su informe. Al finalizar la señora Presidente Ad-hoc pone en consideración el informe. El señor Marcelo Naranjo pregunta si es necesario que la empresa elija o nombre un oficial de cumplimiento principal y un suplente de acuerdo a la UAFE, como lo expresa el informe de Comisario?. La Presidente Ad-hoc concede la palabra al Ing. Gabriel Yépez representante de la firma auditora quien manifiesta que es por el arrendamiento del inmueble, las normas de prevención del lavado de activos en la resolución 14009 registro oficial 292 del 18 de junio del 2014, incluye en el Art. 2 las definiciones respecto de las entidades obligadas a tener un oficial de cumplimiento y dentro de esto, están las entidades que se dediquen a actividades inmobiliarias, describiendo que son las diligencias y operaciones que realizan bajo cualquier modalidad contractual directa o indirecta el sujeto obligado con bienes inmuebles sean propios o arrendados y aquellas relacionadas con el sector y por las cuales reciban una retribución, por esta razón, la compañía hotelera si está obligada. El señor Marcelo Naranjo opina que no está de acuerdo con esa interpretación de tener un oficial de cumplimiento porque solo se tiene un ingreso mensual y solicita que se analice muy bien este tema. La Ing. Comisaria Revisor manifiesta que no es por el objeto social sino por la actividad que está realizando en este momento la compañía, la cual consta en el RUC. El Ing. Gabriel Yépez recomienda hacer una consulta vinculante para resolver este tema. El señor Marcelo Naranjo sugiere se apruebe el informe con esta recomendación. El otro punto importante de las recomendaciones de la señora Comisaria revisor es la afiliación al IESS de la señora gerente general, acatando lo que dice la Ley y las últimas resoluciones del IESS, lo cual también sugiere se apruebe. Interviene la Dra. Verónica Alcívar para objetar el informe de la señora Comisaria Revisor en la parte de las recomendaciones a la gerencia general en los números: "1.- Se recomienda, se solicite al Ministerio de Turismo, en su calidad de accionista defina la participación y presencia de la magister María Verónica Alcívar Ortiz, en la compañía, es decir, asiste en calidad de DELEGADA A JUNTAS, o es REPRESENTANTE PERMANENTE DEL ACCIONISTA, con el propósito de que la administración actúe de conformidad a la Ley, 2.- Se recomienda que la Sra. Gerente General, se abstenga de responder inquietudes del arrendatario respecto de negociaciones que son de exclusiva responsabilidad del máximo organismo administrativo, a menos que tenga la autorización respectiva de la Junta de Accionistas, y; 3.- La administración no debe discutir información ni decisiones que se tomen en junta de accionistas con terceros, a menos que se encuentre debidamente

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTA 105
(página 8 de 12)

autorizada, como en el caso específico que se ha podido observar en los documentos revisados, esto es, proveer información a funcionarios del Ministerio de Turismo". La señora Comisaria Revisor aclara que en la compañía el accionista es el Ministerio de Turismo no son los funcionarios para solicitar cualquier tipo de información. La Dra. Verónica Alcivar manifiesta que hay disposiciones emitidas por el señor Ministro de Turismo que las respuestas, los conocimientos y las diligencias necesarias para un pronunciamiento definitivo sean dispuestas y dirigidas a cada unidad y a su vez debe solicitar información a la señora Gerente de la compañía para informarle al señor Ministro de Turismo, pregunta además si existe algún documento donde se establezca la ocupación de las oficinas del Ministerio de Turismo. La señora Gerente General responde que no existe ningún documento que aclara que en el contrato anterior de arriendo se expresa que esas oficinas ocupará el Ministerio de Turismo. La Dra. Verónica Alcivar indica que lo correcto sería legalizar este espacio mediante la regularización de un contrato de comodato estableciendo la descripción de la oficina y solicitar la autorización a INMOBILIAR y poder suscribir la escritura pública. Luego de algunas deliberaciones 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: 004-105A-2018.- Aprobar el informe de Comisario Revisor presentado por la Ing. Com. Isabel Salazar por el ejercicio económico 2017, acogiendo las recomendaciones: a). Afiliar al IESS a la representante legal, b). Revisar si procede la contratación del oficial de cumplimiento, c). Autorizar a la gerente general para la contratación del perito valuador calificado por la Superintendencia de Compañías para establecer el inventario definitivo de los bienes muebles de la CEMHTA, d) Legalizar la ocupación de las oficinas del Mintur en el inmueble del Hotel Ambato. e) La Dra. Verónica Alcivar objeta las recomendaciones realizadas en el informe de Comisario Revisor a la Gerencia General en los numerales 1, 2 y 3 por considerarlas no procedentes porque el señor Ministro tiene la facultad de delegar a Juntas como su delegado a cualquier funcionario del Mintur. CINCO.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2017. Se concede la palabra al Ing. Gabriel Yépez en representación de la firma auditora, quien da lectura al informe al finalizar, la señora Presidente Ad-hoc pone en consideración el informe presentado, el señor Marcelo Naranjo mociona que se da por conocido. La Dra. Verónica Alcibar acoge la moción de dar por conocido el informe. Luego de algunas deliberaciones 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

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ACTA 105

(página 10 de 12)

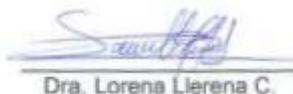
La señora secretaria proclama que todos los accionistas han votado a favor de la moción y expresa que la Junta General de Accionistas ha llegado a la siguiente resolución de manera unánime: RESOLUCION: 007-105A-2018 Repartir la utilidad de \$95.695,52 para los accionistas de la compañía de acuerdo al porcentaje de cada uno. OCHO.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INVERSIONES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2018. La Presidente Ad-hoc concede la palabra a la señora Gerente General, quien manifiesta que en la junta anterior se solicitó hacer algunas modificaciones las mismas que están cumplidas y se da lectura al presupuesto reformado. Al finalizar, aclara que para las remodelaciones se buscó en las instituciones del estado los rubros que más se parecían y en base a eso se tiene los nuevos valores para las remodelaciones de las habitaciones, salón atocha y pasillos por un valor de \$ 190.988,30; en adquisiciones siguen los mismos valores de \$71.494,25 que dan un total de \$262.482,55. Cabe mencionar que el arrendatario hizo una solicitud para que se tome en cuenta las otras necesidades para mejorar el hotel como por ejemplo: la compra de dos lavadoras de ropa industriales, lavadora industrial de vajilla, tablero de transferencia sin instalación, la modernización del ascensor, modernización de persianas en habitaciones y vidrio aislante de sonido esto tiene un valor de \$ 60.763,73, con lo cual suman \$ 323.246,28 en inversiones. Añade que el disponible de la compañía actualmente es de \$688.494,68 los cuales se encuentran en pólizas de acumulación \$460.829,65 y en cuentas corrientes \$227.665,03. Según los ingresos y egresos de efectivo explicado en el documento presentado en esta junta el saldo proyectado de efectivo a diciembre 2018 es de \$ 392.920,18. El señor Marcelo Naranjo pregunta si todo lo que se va a gastar está previsto en las bases de la contratación del arrendamiento ya que se reajustará una vez firmada la entrega recepción que se estima serán unos 6 meses es decir a partir del séptimo mes si se invierten unos \$323.000,00 dólares se cobrará la doceava parte del 10% es decir 2.500,00 más o menos, automáticamente esto mejorará el índice ocupacional y darán un mejor servicio. La señora Gerente General aclara que es necesario cambiar los colchones de todas las habitaciones, hacer el cambio del mobiliario del resto de las habitaciones su costo sería de \$121.217,00 y pregunta cuál sería el monto autorizado de inversiones y si la empresa hotelera se hará cargo del cambio menaje de cocina o será el arrendatario. La señora Presidente Ad-hoc pregunta que objeto tiene invertir, si no se toma en cuenta para establecer el valor del arrendamiento. El señor Marcelo Naranjo indica que si la junta acepta que si se haga la remodelación la condición para el arrendatario es que toda la inversión que se haga se deberá recuperar en el arriendo. La Dra. Verónica Alcívar manifiesta que los pliegos deberán tener esa obligatoriedad, y que en caso de incumplimiento se tiene las pólizas de seguros, documentos que se pueden hacer efectivo por incumplimiento. El señor Marcelo Naranjo manifiesta que es necesario hacer todas las remodelaciones en forma integral, todo debe ser

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTA 105
(página 11 de 12)

transparente. La Dra. Verónica Alcívar sugiere que la contratación se podría hacer de llave en mano por el valor de 450.000,00. La señora Presidente Ad-hoc menciona que está de acuerdo con lo sugerido. La Dra. Verónica Alcívar menciona que a través del SERCOP se contrate todo con llave en mano para poder realizar un cronograma de remodelaciones de acuerdo a las necesidades más urgentes estableciendo un plazo considerable. La señora Gerente General indica que se puede calificar a la compañía como giro del negocio para hacer las compras más rápidas y solicita a la junta de accionistas la autorización para contratar personal técnico para que realice los estudios necesarios, planos, pliegos para la contratación de la obra, especificaciones técnicas y todo lo concerniente a la fiscalización de la misma, por cuanto el monto es considerable. La Presidente Ad-hoc manifiesta que para los TDR se puede contar con el apoyo de los funcionarios del Municipio y para la fiscalización de deberá contemplar en el presupuesto de inversión. La señora Presidente Ad-hoc mociona que se apruebe el presupuesto de inversión por un valor de \$450.000,00. La señora Gerente General manifiesta que falta aprobar el presupuesto de gastos para el ejercicio económico 2018, el cual da lectura. La Dra. Verónica Alcívar manifiesta que se debe quitar del presupuesto la cuenta de capacitaciones, uniforme y todo lo que es publicidad de habería y observar la política de austeridad del gobierno. La señora Gerente General expresa que el valor por ingresos es de 269.820,00; y, por egresos \$165.375,44, considerando los cambios solicitados por la Dra. Verónica Alcívar. Luego de algunas deliberaciones 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: 008-105A-2018.- a) Aprobar el presupuesto de inversiones presentado en esta junta por un valor de 450.000,00 b) Aprobar el presupuesto de gastos por un valor de \$165.375,44 más el honorario de un peritaje de bienes muebles.** 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 cuarenta minutos se da lectura a la presente acta, la misma que se aprueba. Se da por clausurada la presente junta siendo las catorce horas y dos minutos. Para constancia de todo lo anterior, firma la señora Presidente Ad-hoc y la señora Secretaria de la Junta.



Ing. Sonia Armas



Dra. Lorena Llerena C.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTA 105
(página 12 de 12)

Presidente Ad-hoc

Gerente General
Secretaria

- Anexos:**
- 1.- Convocatoria publicada en el Diario "El Heraldó" el 30 de abril de 2018, en la página 12-A.
 - 2.- Comunicaciones de abril 30 de 2018, suscritas por la Dra. Lorena Llerena, signadas con los números: 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60 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. 2018025 de fecha 15 de mayo de 2018, Acuerdo Ministerial Nro. 2018023 de fecha 11 de mayo de 2018.
 - 5.- Carta-poder otorgada a favor de la Ing. Sonia Armas firmada por el señor Alcalde de Ambato Nro. DA-18-0550 de mayo 10 de 2018.
 - 6.- Poder general otorgado a favor del señor Marcelo Naranjo Pacheco
 - 7.- Informe de Gerencia General correspondiente al ejercicio económico 2017.
 - 8.- Informe de la Sra. Comisaria Revisor Correspondiente al ejercicio económico 2017.
 - 9.- Informe de Auditoria Externa correspondiente al ejercicio económico 2017.
 - 10.- Estados Financieros del ejercicio económico 2017.
 - 11.- Informe de Directorio
 - 12.- Presupuesto de gastos e inversiones del ejercicio económico 2018.