

6

ESCRITURA PUBLICA DE : -----

AUMENTO DE CAPITAL - REFORMA DE ES-

TATUTOS DE " HOTEL LA LAGUNA S.

A. " .-- CANCELACION DEL BANCO DEL

AZUAY .- SUSTITUCION DE HIPOTECA

E HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO DEL -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AUSTRO S. A. .-----

AUMENTO DE CAPITAL - REFORMA DE ESTATUTOS - CANCELACION - SUS-

TITUCION DE HIPOTECA - HIPOTECA : ----- En la ciudad de -

Cuenca, Provincia del Azuay, República del Ecuador, a cator-

00 de Octubre de mil novecientos ochenta y dos, ante mí

doctor Rubén Vintimilla Bravo, Notario Público Segundo de

este cantón, comparecen : por una parte, el señor EMIL --

RASCHLE, casado, en su calidad de Gerente y como tal, re-

presentante legal de la Compañía " HOTEL LA LAGUNA -

S. A. " según consta de los documentos habilitantes que se

insertarán ; los cónyuges ING. MARCELO VINTIMILLA BORRE-

RO y doña REBECA SERRANO LEDESMA ; y, por otra, el se-

ñor DR. FRANCISCO REYES VAZQUEZ, como Gerente Apoderado y

representante legal del BANCO DEL AUSTRO S. A., conforme se

desprende del documento habilitante que se insertará ; Com-

parece además el señor DR. ANTONIO BORRERO VINTIMILLA, --

Gerente General y representante legal del BANCO DEL AZUAY,

de acuerdo con los documentos que se insertarán ; los com-

parecientes son de nacionalidad ecuatoriana, con excepción

del primero, señor Emil Raschle, que es de nacionalidad -

Suiza, entendido en el idioma español ; mayores de edad,

capaces ante la ley, domiciliados en esta ciudad, a quienes

de conocerles doy fe; y, cumplidos los requisitos legales -
previos, manifiestan que elevan a escritura pública, el --
contenido de las siguientes minutas : - - - - -
1.- S E Ñ O R N O T A R I O : En el correspondiente -
registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase --
agregar una de la que conste el aumento de capital, -
transferencia de un bien inmueble y reforma de estatutos
sociales de HOTEL LA LAGUNA S. A., al tenor de --
las siguientes cláusulas y declaraciones : - - - - -
P R I M E R A : --- COMPARECIENTE : Comparece el señor
Emil Raschle al otorgamiento de la presente escritura, en
su calidad de Gerente y representante legal de la sociedad
HOTEL LA LAGUNA S. A., debida y legalmente autorizado -
por la Junta General Universal de Accionistas de la Empresa,
de fecha treinta de agosto de mil novecientos ochenta y
dos . Se agrega como habilitante el nombramiento -
de Gerente . El compareciente es mayor de edad, casado, -
de nacionalidad Suiza, domiciliado en esta ciudad, y de -
profesión hotelero .- - - S E G U N D A : --- ANTECEDENTES :
El Hotel La Laguna S. A., se constituyó -
mediante escritura pública autorizada por el Notario de
este cantón, Doctor Rubén Vintimilla Bravo, el veinte y
tres de junio de mil novecientos ochenta y dos, legalmente
inscrita bajo el número ciento veinte y cinco del Registro
Mercantil del cantón Cuenca, el veinte y tres de --
Agosto de mil novecientos ochenta y dos . El actual capital
social de la Empresa es de SEISCIENTOS MIL SUCRES, -
suscritos y trescientos mil sucres pagados .-- T E R -

1 C E R A : --- La Junta General Universal de Accionistas
2 del Hotel La Laguna, llevada a cabo el treinta de Agosto
3 de mil novecientos ochenta y dos, cuya copia certificada
4 en lo pertinente se agrega como habilitante, resolvió -
5 por unanimidad, elevar el capital social de la Compañía -
6 a la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL
7 SUCRES (\$ 68'600.000,00) esto es, agregar al actual
8 la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES DE SUCRES - - -
9 (\$ 68'000.000,00) debiendo dicho incremento estar re-
10 presentado por sesenta y ocho mil acciones nominativas
11 y ordinarias de un mil sucres cada una . El referido au-
12 mento de capital social por resolución de la Junta General
13 Universal de fecha treinta de agosto de este año, se rea-
14 lizará en la siguiente forma : a.) En dinero en efecti-
15 vo la suma de UN MILLON DE SUCRES ; b.) Mediante la --
16 transferencia de un complejo hotelero-turístico ubicado
17 en esta ciudad, por NOVENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS -
18 NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA SUCRES SETENTA Y UN CEN-
19 TAVOS, de los cuales se deducirá los valores adeudados
20 por concepto de obligaciones a Bancos del actual propie-
21 tario del complejo, que suma la cantidad de veinte y -
22 cinco millones seiscientos noventa mil trescientos cincuenta
23 sucres, setenta y un centavos ; siendo el valor real y e-
24 fectivo de la transferencia la suma de SESENTA Y SIETE
25 MILLONES (\$ 67'000.000,00) .- En la indicada Junta
26 General Universal de Accionistas, se procedió, individual-
27 mente a renunciar el derecho preferente que por Ley les
28 asiste a cada uno de los señores accionistas, con la fina-

1 lidad de hacer factible el objeto social de la Empresa, -
2 cual es el funcionamiento de un complejo hotelero-turís-
3 tico de primera calidad . El capital fresco ha sido suscri-
4 to y pagado en su totalidad . El dinero pagado por un ac-
5 cionista ha sido depositado en la cuenta de la sociedad -
6 denominada aportes para capitalizaciones futuras .-----

7 C U A R T A ; --- REFORMA DE ESTATUTOS : La Junta Ge-
8 neral Universal, con el fin, por una parte, de armonizar el
9 contenido de los estatutos sociales con el nuevo monto de
10 capital social; y, por otra, otorgar una mayor agilidad -
11 administrativa a la Empresa acordó, en la fecha de cele-
12 bración de dicha Junta, esto es, el treinta de agosto de -
13 mil novecientos ochenta y dos, por unanimidad, entre otras -
14 de sus resoluciones, reformar los siguientes artículos -
15 de los Estatutos : Artículo tercero, Artículo trigésimo
16 primero; Artículo trigésimo sexto; y Artículo Cuadragés-
17 simo, los mismos que en lo posterior dirán : -----

18 A r t í c u l o T e r c e r o : El capital social es -
19 de SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL SUCRES --
20 (\$ 68'600.000,00) dividido en sesenta y ocho mil --
21 seiscientas acciones nominativas y ordinarias de un -
22 mil sucres cada una, pudiendo emitirse títulos que --
23 amparen una o varias acciones . Las acciones se encuen-
24 tran íntegramente suscritas y numeradas del cero cero -
25 uno al sesenta y ocho mil seiscientos inclusive .-----

26 A r t í c u l o T r i g é s i m o P r i m e r o : -
27 Son atribuciones de la Junta General las que la ley es-
28 tablezca y, especialmente las siguientes : a.) Elegir por

1 un período de dos años a los Directores en número de -
2 tres a cinco, los mismos que podrán ser reelegidos inde-
3 finidamente y ser o no ser socios ; b.) Nombrar uno o
4 más Comisarios por el lapso de un año y señalar remunera-
5 ciones ; c.) Nombrar y remover a los miembros de los
6 organismos administrativos o a cualquier funcionario ; -
7 d.) Conocer anualmente las cuentas, el balance, compro-
8 bantes, documentos y los informes que presenten los Admi-
9 nistradores, Directores o cualquier otro funcionario acerca
10 de los negocios sociales, y dictar su resolución; e.) -
11 Resolver sobre la distribución de utilidades a los ac-
12 cionistas en proporción al valor pagado de sus acciones,
13 deduciendo los fondos de reserva legal y especial ; -
14 f.) Disponer el establecimiento de agencias y sucursales;
15 g.) Acordar la modificación del contrato social, interpre-
16 tar y reformar los presentes estatutos ; y, h.) Autorizar
17 la compraventa, prenda, hipoteca o anticresis de los --
18 bienes inmuebles o hacer aportaciones para la forma-
19 ción o incremento de capital de otras compañías .-----
20 Artículo Trigésimo Cuarto : -
21 El Directorio se reunirá cada vez que lo considere nece-
22 sario el Presidente o dos de sus miembros. La convocaato-
23 ria a sesión del Directorio se hará con anticipación de
24 cuarenta y ocho horas al día señalado para el efecto, -
25 siendo legales cualquiera de estas tres formas: a.) Per
26 la prensa; b.) Personalmente; y, c.) Por circular deja-
27 da en el domicilio correspondiente . Las sesiones del Di-
28 rectorio se podrán realizar en Cuenca o en cualquier otra

sp

1 lugar dentro del territorio nacional .-- A r t í c u l o

2 T r i g é s i m o S e x t o : A más de las contempla-
3 das en la ley, son atribuciones del Directorio las si-

4 guientes : a.) Nombrar Presidente de entre sus miembros;
5 Subgerente, socio o no, miembro del Directorio o no, por el
6 período que determina el artículo trigésimo primero, li-
7 teral a) de estos estatutos y señalarle la remuneración.

8 El Subgerente le reemplazará al Gerente con todos sus -
9 deberes y atribuciones, en caso de falta, ausencia o impe-

10 dimento de aquel; b.) Aprobar los programas de acción -

11 que tengan relación con el objeto social ; c.) Conceder -
12 licencia a los Administradores y a sus miembros; d.) Or-

13 denar la formación de inventarios y balances para presen-
14 tar a la Junta General ; e.) Autorizar al Gerente, cuando

15 se trate de comprometer un pleito en árbitros o desis-
16 tir del mismo ; f.) Aprobar los gastos generales de la

17 compañía; g.) Conocer y aprobar el régimen de remuneracio-
18 nes del personal de la Empresa ; h.) Autorizar la celebra-

19 ción de contratos que pasen de un millón de sucres, sin -
20 perjuicio de lo dispuesto en el artículo doce de la Ley de

21 Compañías ; i.) Autorizar la obtención de créditos banca-
22 rios y de cualquier otra índole ; cuando pasen de los -

23 quinientos mil sucres y autorizar la hipoteca sobre bie-
24 nes inmuebles o prenda sobre los bienes muebles; j.) Su-

25 gerir a la Junta General la formación de provisiones para

26 contingencias que puedan afectar a la Empresa; h.) Conocer

27 cada tres meses un informe que presentará el Comisario so-
28 bre la situación activa y pasiva de la compañía; l.) Resol-

1 ver las solicitudes de los accionistas de la compañía -
2 sobre la anulación de acciones, certificados provisionales
3 y disponer la provisión de nuevos; 11.) Nombrar Gerente
4 por el período de dos años y fijarle remuneración ; -
5 m.) En caso de falta definitiva, por fallecimiento, renun-
6 cia, remoción o excusa de cualquier funcionario de la -
7 compañía , llenar sus vacantes ; n.) Las demás que le -
8 confiere la ley y estos estatutos ,----- - - - -
9 Artículo Cuadragésimo : A más de las
10 contempladas en la ley, son atribuciones del Gerente, -
11 las siguientes : a.) Representar legal, judicial y extra-
12 judicialmente a la compañía, obligándola con su firma, -
13 conjuntamente con el Presidente. La representación legal,
14 judicial y extrajudicial, por lo tanto, será ejercida en for-
15 ma conjunta por el Gerente y Presidente ; b.) Administrar -
16 los negocios de la compañía con las limitaciones constantes
17 en la Ley y los presentes estatutos, especialmente las es-
18 pecificaciones en el literal 1) de la cláusula trigésima -
19 sexta ; c.) Firmar las actas a Juntas Generales o del --
20 Directorio ; d.) Firmar conjuntamente con el Presidente -
21 los títulos o certificados de acciones ; e.) Autorizar -
22 con su firma las actas de sesiones de las Juntas Genera-
23 les y de Directorio, llevando con escurpulosidad las li-
24 bros correspondientes; f.) Actuar como Secretario en las
25 Juntas Generales y de Directorio ; g.) Firmar solicitudes
26 y demás documentos relativos a la administración de la com-
27 pañia con las limitaciones, estatutarias legales; h.) Certi-
28 ficar las copias que se soliciten de acuerdo con la ley; -

Rep
lega
✓

1. 1.) Formular informes y presupuestos que tengan relación
2 con la marcha de los negocios de la compañía y presentar-
3 les al Directorio para su aprobación ; j.) Comprobar los
4 inventarios, balances, estados de caja y montos de utilida-
5 des ; h.) Ejercer las demás atribuciones contempladas en
6 la Ley y en estos estatutos ; l.) Designar y remover al per-
7 sonal de la compañía ; ll.) Someter a la aprobación del -
8 Directorio los presupuestos de gastos de inversiones ; -
9 m.) Supervigilar la contabilidad para que siempre se en-
10 cuentre al día el movimiento económico de la compañía y
11 la correspondencia ; n.) Informar al Directorio por lo -
12 menos mensualmente de las operaciones de importancia rea-
13 lizadas y de las pendientes, debiendo además administrar
14 todos los datos de los estados económicos y financieros
15 de la compañía ; ñ.) Presentar a la Junta General Ordina-
16 ria el Balance, el Estado de la cuenta de Pérdidas y -
17 Ganancias y un informe anual acerca de los negocios so-
18 ciales ; o.) Someter a consideración de la Junta Gene-
19 ral, una memoria o informe anual relativo a sus labo-
20 res y a los negocios de la compañía ; p.) Intervenir en
21 todos los actos o contratos de la compañía y en la consti-
22 tución de gravámenes a los bienes de la compañía, así -
23 como para la adquisición o enajenación de inmuebles, sin
24 perjuicio de lo establecido en el artículo doce de la Ley
25 de Compañías ; q.) Concurrir con voz y sin voto a todas -
26 las sesiones del Directorio .----- Q U I N T A : ---

27 TRANSFERENCIA : En pago de su aporte, resuelto y aceptado
28 por la Junta General Universal de Accionistas de la Empresa,

1 de fecha treinta de agosto de mil novecientos ochenta y -
2 dos, el señor Ing. Marcelo Vintimilla Borrero, luego de -
3 restados los valores pasivos adeudados a los Bancos del
4 Azuay y del Austro S. A., que suman en su totalidad la
5 cantidad de veinte y cinco millones seiscientos noventa
6 mil trescientos cincuenta sucres, setenta y un centavos
7 (\$ 25'690,350,71) transfiere a la sociedad Hotel La
8 LAGUNA S. A., por el valor de SESENTA Y SIETE MILLONES -
9 DE SUCRES (\$ 67'000.000,00); dejando expresa constan-
10 cia que comparece a este acto la Sra. Rebeca Serrano Le-
11 desma de Vintimilla, cónyuge del Ing. Marcelo Vintimilla -
12 Borrero, dando su formal y legal autorización para la trans-
13 ferencia de los siguientes bienes : -----
14 - Una zona habitacional en las que se hallan ubicadas -
15 las áreas recreacionales, espacios verdes, parqueaderos y
16 habitaciones del Hotel ; y otra, zona correspondiente -
17 a la recepción, áreas sociales y áreas de servicio, --
18 que ocupan las tres primeras plantas de la Torre de Pro-
19 piedad Horizontal denominado CHILLAHUASI .- -----
20 Las linderos correspondientes a estas zonas son : ----
21 las siguientes : ----- POR EL NORTE, con doscientos -
22 treinta y un metros, a la Avenida Ordóñez Lasso ; por el
23 SUR, con doscientos treinta y un metros, a la marginal -
24 del Rfo Tomebamba , en su proyección horizontal ; por el -
25 ESTE, con setenta y dos metros, a la Avenida Tres de Noviem-
26 bre ; por el OESTE, con ochenta y cinco metros, más terre-
27 nos libres del Ing. Marcelo Vintimilla Borrero .- AREA -
28 TOTAL : DIEZ Y SIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS apro-

1 ximadas . Los linderos y áreas individualizadas de cada
2 zona son los siguientes : - - - - -

3 a.) ZONA DE HOSPEDAJE : AREA TOTAL : quince mil metros
4 cuadrados .- LINDERACIONES : Por el Norte, con ciento no-
5 venta y ocho metros a la Avenida Ordóñez Lasso, y en
6 ochenta y tres metros, cincuenta centímetros, terrenos y -
7 construcciones de la Torre de Propiedad Horizontal ; por
8 el Sur, la marginal del río Tomebamba con doscientos --
9 treinta y un metros , en su proyección horizontal ; por el
10 Este, setenta y dos metros con frente a la Avenida Tres -
11 de Noviembre y diez y siete metros, treinta centímetros -
12 con la torre de Propiedad Horizontal ; por el Oeste, en -
13 parte con la torre en una longitud de cuarenta y un me-
14 tros, veinte y seis --- metros con más terrenos libres -
15 de la Torre y en cuarenta y siete metros, con terrenos -
16 libres de propiedad del Ing. Marcelo Vintimilla .-----

17 b.) ZONAS SOCIALES Y DE SERVICIOS : (Ocupa las tres
18 primeras plantas del Edificio de Propiedad Horizontal).-
19 AREA : dos mil quinientos metros cuadrados (aproximados).-
20 LINDERACIONES : por el Norte, cincuenta metros, cincuenta
21 centímetros, con terrenos del Hotel LA LAGUNA y treinta
22 y tres metros con la Avenida Ordóñez Lasso ; por el --
23 Sur, ochenta y tres metros, cincuenta centímetros con te-
24 rrenos del Hotel LA LAGUNA ; por el Este, con cincuenta y
25 cinco metros, más terrenos del Hotel LA LAGUNA ; por el --
26 Oeste, con treinta y ocho metros más terrenos libres del
27 Ing. Marcelo Vintimilla .--- DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIO-

28 NES : a.) ZONA DE HOSPEDAJE : Corresponde a una Edifi-

1 cación de tres plantas, ubicada a la orilla de la laguna y
2 paralela a la Avenida Ordóñez Lasso, ocupando una super-
3 ficie construida de dos mil cien metros cuadrados, en los
4 que se hallan construidas cuarenta y cinco habitaciones,
5 a continuación se encuentran construidas dos plataformas
6 de hormigón armado con un área de trescientos y cuatro-
7 cientos metros cuadrados aproximadamente, designadas a -
8 futuras construcciones de habitaciones para el Hotel. En -
9 esta zona se hallan construidas áreas recreacionales y
10 de servicios como : piscina, salón, baños sauna-turco,
11 snack-bar, jardines, etc. (AREAS HIPOTECADAS AL BANCO DEL
12 AUSTRO) .-- b.) ZONA DE SERVICIOS GENERALES : -- En -
13 la segunda zona correspondiente a la torre del hotel, -
14 cuenta con los tres primeros pisos en los que se encuen-
15 tran construidos: oficinas, bodegas, lavandería, salón de -
16 uso múltiple, recepción, bar, comedor, cafetería, salón de b
17 banquetes, salón de recepciones y diez habitaciones tipo -
18 suite; ocupando un área construida de dos mil doscientos
19 veinte y seis metros cuadrados y una alícuota del veinte -
20 y cinco, veinte y dos por ciento (25,22%) dentro de un --
21 área de terreno de dos mil quinientos metros cuadrados, y
22 un área total de construcción de ocho mil ochocientos veint
23 e y seis metros cuadrados (AREAS HIPOTECADAS AL BANCO -
24 DEL AZUAY) .----- ESPECIFICACIONES TECNICAS : -- -
25 Todas las construcciones a las que hace referencia esta
26 descripción, han sido realizadas de acuerdo a los planos -
27 elaborados para su construcción, utilizando materiales, sis-
28 temas constructivos y acabados acorde con la calidad de un -

1 Hotel de lujo; debiendose entregar para su funcionamiento
2 previsto para el tres de Noviembre de mil novecientos ochen-
3 ta y dos totalmente terminado en lo que se refiere a la -
4 obra arquitectónica, tanto la zona de hospedaje, como la --
5 zona destinada a los servicios generales del hotel y que
6 corresponde a los TRES PRIMEROS PISOS DEL EDIFICIO DENO-
7 MINADO QUILLAHUASI . Se entendería por terminado todo lo
8 relacionado con : estructuras, mamposterías, instalaciones
9 sanitarias (incluyéndo artefactos) y eléctricas, puertas,
10 ventanas, azulejos, pintura, etc.. Siendo por cuenta de la
11 Empresa HOTEL LA LAGUNA S. A., todo lo relacionado con: -
12 menaje, equipos, maquinaria, lencería, muebles, elementos -
13 decorativos como : cortinas, revestimientos, iluminación,
14 alfombras, cuadros, espejos, a más de la instalación de
15 la red telefónica, música, televisión, telex, etc. etc..-
16 La totalidad del terreno lugar en el cual hoy se encuen-
17 tra construido el Compleje Hotelero-Turístico LA LAGUNA, -
18 parte del cual hoy se transfiere (acápite a) y b) de -
19 esta cláusula), fue adquirido por los cónyuges Marcelo -
20 Vintimilla Borrero y Sra. Rebeca Serrano Ledesma de Vin-
21 timilla, mediante escritura pública de permuta con el -
22 Doctor César Augusto Ochoa Ullauri y Sra. Hilda Neira de
23 Ochoa, autorizada por el Notario Alfonso Andrade Ormaza, -
24 el treinta de marzo de mil novecientos setenta y ocho, le-
25 galmente inscrita bajo el número setecientos treinta del
26 Registro Mayor de la Propiedad de este cantón, el siete de
27 abril del mismo año . La transferencia que realizan los
28 cónyuges Vintimilla-Serrano mediante este instrumento la -

1 realizan de los inmuebles determinados, con las construcciones -
2 existentes y detalladas, las alícuotas correspondientes, --
3 servidumbres activas y pasivas, sujetándose al saneamiento -
4 por evicción, reconociendo los gravámenes que pesan en favor
5 de los Bancos del Azuay y del Austro S. A., conforme así se
6 desprende del certificado conferido por el señor Registrador
7 de la Propiedad de este cantón, el mismo que se agrega como
8 habilitante.-- S E X T A : Los avalúos de los inmuebles que
9 se transfieren y que los señores accionistas han aceptado por
10 unanimidad, conforme así se desprende del acta de Junta Gene-
11 ral Universal de Accionistas de fecha treinta de agosto de --
12 mil novecientos ochenta y dos, los toman, aceptan y respetan
13 en su integridad, para los efectos de esta escritura. El Señor
14 Emil Raschle, en la calidad con que comparece, acepta la trans-
15 ferencia de dominio por ser hecha a favor de su representada,-
16 S E P T I M A : Con la calidad con la que comparezca, expre-
17 samente declaro: a.) Aumentado el capital social de HOTEL LA -
18 LAGUNA S.A., a la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS
19 MIL SUCRES (\$ 68'600.000,00); y, b.) Reformados los textos -
20 de los artículos tercero, trigésimo primero, trigésimo sexto
21 y cuadragésimo de los estatutos sociales en los términos ex-
22 puestos en esta escritura; y, declara que conoce el Regla-
23 mento de Propiedad Horizontal al que se sujetará en el ejerci-
24 cio de sus derechos y obligaciones.-- Atentamente, (firmado)
25 Dr. Fernando Talbot D., Abogado, Mat. número trescientos cin-
26 cuenta y nueve -Azuay,-----
27 2.) SEGUNDA PARTE :- CANCELACION DE GRAVAMENES; SUSTITUCION -
28 DE CREDITO HIPOTECARIO; CONSTITUCION DE HIPOTECA, Y DE PROHI-

1 BICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR O GRAVAR.-- O C T A V A :- Comparece

2 al otorgamiento de este instrumento el Dr. Francisco Reyes Váz-

3 quez, en su calidad de Gerente Apoderado y representante legal

4 del BANCO DEL AUSTRO S. A., debidamente acreditado conforme se

5 desprende de su nombramiento que se agregará entre los documen-

6 tos habilitantes de este instrumento, parte a la que se designa-

7 rá en adelante como "El Banco " .---- N O V E N A :- Median-

8 te escritura pública autorizada por el Notario Dr. Rubén Vintimilla

9 Bravo, con fecha doce de diciembre de mil novecientos -

10 setenta y nueve, celebrada entre el Banco del Austro S.A., y -

11 los cónyuges Ing. Marcelo Vintimilla Borrero y Rebeca Serrano

12 de Vintimilla, anotada en los Registros de Cancelaciones de

13 este cantón, bajo el número quinientos setenta y siete y -

14 bajo el número ochocientos veinte y uno del Registro -

15 de Hipotecas, ambas con fecha trece de diciembre de mil -

16 novecientos setenta y nueve; el Banco, a solicitud de los

17 cónyuges Vintimilla-Serrano, canceló los gravámenes que -

18 mantenían a su favor sobre dos almacenes ubicados en la -

19 planta baja del Edificio San Francisco, ubicado en la ca-

20 lle Padre Aguirre entre Presidente Córdova y Mariscal Su-

21 ore de esta ciudad, perteneciente a la parroquia Ramírez -

22 Dávalos de este cantón; aceptando en el mismo instrumento -

23 la primera hipoteca y prohibición voluntaria de enajenar

24 sobre una parte de los terrenos que conforman el com-

25 plejo turístico y hotelero La Laguna, perteneciente a la

26 parroquia San Sebastián de este cantón, delimitada de la -

27 siguiente manera : Por el Norte, en sesenta y un metros, con

28 la Avenida Ordóñez Lasso ; por el Sur, en sesenta y ocho -

1 metros con la margen del Río Tomebamba ; por el Este, -
2 en ciento un metros con más propiedades del Ingeniero Mar-
3 cerlo Vintimilla Borrero ; y por el Oeste, en ciento treinta
4 y un metros con espacio verde municipal ; siendo la cabi-
5 da total de la superficie descrita de siete mil setenta
6 y seis metros cuadrados, aproximadamente .----- D E --
7 C I M A : Por escritura pública autorizada por el Nota-
8 rio Público Segundo de este cantón, doctor Rubén Vinti-
9 milla Bravo, con fecha diez de febrero de mil novecien-
10 tos ochenta y uno, legalmente inscrita en los Registros -
11 de Hipotecas y Prohibiciones de este cantón bajo los
12 números noventa y cuatro y ochenta y siete, respectivamen-
13 te, con fecha doce de los mismos mes y año ; los cónyu-
14 ges Ingeniero Marcelo Vintimilla Borrero y Rebeca Serrano
15 de Vintimilla constituyeron a favor del Banco del Austro
16 S. A. primera hipoteca y prohibición voluntaria de ena-
17 jenar o gravar sobre una parte de los bienes que confor-
18 man el complejo turístico y hotelero La Laguna, ubicado
19 en la parroquia San Sebastián de este cantón, comprendido
20 dentro de los siguienteslinderos : Por el Norte, en ciento
21 sesenta y cinco metros con la Avenida Ordóñez Lasso ; por
22 el Sur, en la misma anterior extensión con la margen del
23 Río Tomebamba ; por el E,te, en sesenta y siete metros -
24 con una calle Municipal sin nombre ; y por el Oeste, en -
25 sesenta y dos metros con más propiedades del Ingeniero -
26 Vintimilla Borrero , siendo la cabida total aproximada de -
27 la superficie descrita la de diez mil doscientos cincuenta
28 metros cuadrados, dentro de la cual se encuentran comprendi-

1 das las construcciones que se detallan en la cláusula -

2 séptima del instrumento público al que nos referimos en

3 esta cláusula .---- D E C I M A P R I M E R A : -- Me-

4 diante escritura pública autorizada por el Notario Público

5 Segundo de este cantón, doctor Rubén Vintimilla Bravo, con

6 fecha quince de enero de mil novecientos ochenta, legalmente

7 inscrito en el Registro de la Propiedad de este cantón, ba-

8 jo el número cuatrocientos diez y seis del Registro Ma-

9 yor de Propiedad con fecha veinte y uno de los mismos -

10 mes y año , se encuentra protocolizado el Reglamento de -

11 Propiedad Horizontal del Condominio La Laguna .--- D E-

12 C I M A S E G U N D A : -- CANCELACION DE GRAVAMENES : Con

13 la finalidad de permitir la transferencia acordada por la

14 Junta General Universal de los accionistas de Hotel La

15 Laguna S. A., realizada en esta ciudad el día treinta de -

16 Agosto de mil novecientos ochenta y dos, contando para -

17 ello con la debida autorización de los cónyuges Ingeniero

18 Marcelo Vintimilla Borrero y Rebeca Serrano de Vintimilla;

19 el doctor Francisco Reyes Vázquez en la calidad con la que

20 comparece, a la celebración de este instrumento, declara -

21 cancelados los siguientes gravámenes: a.) parcialmente,

22 los constituidos a favor del Banco del Austro S. A., por

23 los cónyuges Vintimilla-Serrano mediante escritura pública

24 otorgada el día doce de diciembre de mil novecientos seten-

25 ta y nueve ante el Notario Público doctor Rubén Vintimi-

26 lla Bravo, legalmente inscrita bajo los números qui-

27 nientos setenta y siete del Registro de Cancelaciones y -

28 ochocientos veinte y uno del Registro de Hipotecas del -

1 Registro de la Propiedad de este cantón, con fecha trece -
2 de diciembre de mil novecientos setenta y nueve. La cancela-
3 ción de gravámenes comprende por tanto la hipoteca y pro-
4 hibición voluntaria de enajenar constituidas sobre siete
5 mil setenta y seis metros cuadrados de terreno ubicados -
6 en la parroquia San Sebastián de este cantón, sector Oeste -
7 del complejo turístico y hotelero de La Lagunam bajo los
8 linderos constantes en la cláusula novena de este instrumen-
9 to ; y, b.) totalmente, los gravámenes constituidos por -
10 los cónyuges Vintimilla-Serrano a favor del Banco del Aus-
11 tro S. A., mediante escritura pública de fecha diez de
12 febrero de mil novecientos ochenta y uno, autorizada por el -
13 doctor Rubén Vintimilla Bravo, Notario Público Segundo -
14 del cantón Cuenca, legalmente inscrita en el Registro de
15 la propiedad de este cantón, bajo los números noventa y -
16 cuatro y ochenta y siete de los Registros de Hipotecas y
17 Prohibiciones con fecha doce de febrero de mil novecientos
18 ochenta y uno, relativos a la parte Este del complejo -
19 turístico y hotelero de La Laguna, perteneciente a la pa-
20 rroquia San Sebastián de este cantón, bajo los límites y -
21 linderaciones constantes en la cláusula décima de este -
22 instrumento .- Expresamente quedan facultados los cónyuges -
23 Vintimilla - Serrano a solicitar por sí o por terceros las
24 anotaciones, marginaciones e inscripciones correspondientes
25 a la cancelación de gravámenes detallada en esta cláusula, -
26 en las oficinas del señor Registrador de la Propiedad del
27 cantón Cuenca .---- DECIMA TERCERA : -- Con-
28 forme consta de la escritura pública otorgada ante el No-

1 tario doctor Rubén Vintimilla Bravo, con fecha diez de fe-
2 brero de mil novecientos ochenta y uno, el Banco del Austro
3 otorgó a favor de los cónyuges Ingeniero Marcelo Vintimi-
4 lla Berrero y Rebeca Serrano de Vintimilla, un préstamo hi-
5 potecario de amortización gradual con emisión de cédulas -
6 por un monto de trece millones de sucres, suma de dinero
7 que los cónyuges Vintimilla-Serrano se obligaron a pagar -
8 al Banco en el plazo de siete años y medio, contados a par-
9 tir del primero de enero de mil novecientos ochenta y uno -
10 mediante dividendos semestrales iguales y fijos de Un -
11 Millón Cuatrocientos Veinte y siete mil trescientos trein-
12 ta sucres con once centavos, contabilizado en los libros
13 del Banco bajo el número PHA-ochenta y uno- trece. De dicha
14 deuda a la fecha existe un saldo de capital reducido de -
15 Once Millones trecientos treinta y seis mil ochocientos
16 treinta y cinco sucres con cuarenta y tres centavos -
17 que deben ser amortizados en doce dividendos pagaderos
18 hasta el treinta y uno de diciembre y treinta de junio -
19 de cada año, a partir de diciembre de mil novecientos -
20 ochenta y dos , hasta junio de mil novecientos ochenta y -
21 ocho, todos y cada uno de los dividendos tienen el valor
22 de Un Millón Cuatrocientos Veinte y siete mil trescientos
23 treinta sucres, once centavos, que comprende una cuota de
24 amortización a capital, el interés del doce por ciento -
25 anual y una comisión del dos por ciento anual, interés y co-
26 misión que se computan sobre los saldos de capital adeuda-
27 dos . El señor Emil Raschle en la calidad con la que compa-
28 rece al otorgamiento de este instrumento, a nombre y repre-

1 sentación del Hotel La Laguna S. A., declara que asume como
2 deuda de la sociedad la suma de capital reducido adeudada
3 al Banco del Austro S. A., por los cónyuges Ingeniero Mar-
4 celo Vintimilla Borrero y Rebeca Serrano de Vintimilla, -
5 obligación contabilizada bajo el número PHA-ochenta y u-
6 no-trece en los libros del Banco y que a la fecha es de -
7 once millones trescientos treinta y seis mil ochocientos
8 treinta y cinco sucres, cuarenta y tres centavos, obligándose
9 a cancelar al Banco del Austro S. A., en los términos y
10 condiciones estipulados en el instrumento público de fecha -
11 diez de febrero de mil novecientos ochenta y uno, autorizado
12 por el Notario doctor Rubén Vintimilla Bravo, instrumento
13 que en todas sus partes se declara incorporado al -
14 presente y que el señor Raschle a nombre de La Laguna
15 S. A., hace suyas y propias todas las cláusulas y estipulaciones,
16 asumiendo todas las obligaciones y responsabilidades
17 que dicha escritura pública contempla .---- D E -
18 C I M A C U A R T A : Los cónyuges Ingeniero Marcelo
19 Vintimilla Borrero y Rebeca Serrano de Vintimilla expresa-
20 mente reconocen y aprueban la sustitución del crédito -
21 hipotecario de amortización gradual contemplada en la cláusula
22 anterior, así como de la caución hipotecaria y prohibición
23 voluntaria de enajenar sobre parte de los bienes -
24 que por este instrumento transfieren a propiedad del Hotel
25 La Laguna S. A.,--- D E C I M A Q U I N T A : -- La -
26 sustitución contemplada en este instrumento, cláusula décima
27 tercera, no significa aclaración, novación, ni reforma -
28 alguna a la escritura pública autorizada por el Notario

1 Público Segundo de este cantón, con fecha diez de febrero -
2 de mil novecientos ochenta y uno, celebrada entre el Banco
3 del Austro S. A. y los cónyuges Vintimilla-Serrano, siendo
4 por tanto de plena validez legal y obligando a las par-
5 tes según los términos y condiciones que dicho instrumento
6 público contempla .--- D E C I M A S E X T A : ---
7 CAUCION HIPOTECARIA : En seguridad y garantía del pago de
8 todas las obligaciones que por este instrumento adquiere
9 Hotel La Laguna S. A. para con el Banco, el señor Emil Ras-
10 chle en su calidad de representante legal de La Laguna
11 S. A. (a la que designaremos también como " la empresa -
12 deudora ") debidamente autorizado para la constitución -
13 de gravámenes a favor del Banco del Austro S. A., conforme
14 consta del Acta de Junta General Universal de Accionistas -
15 de Hotel La Laguna S. A., llevada a cabo el día treinta
16 de agosto de este año; constituye a favor del Banco del
17 Austro S. A. primera, especial y señaladamente preferente -
18 hipoteca sobre parte de los bienes que en este mismo acto
19 han sido transferidos a La Laguna S. A., por los cónyuges
20 Ingeniero Marcelo Vintimilla Borrero y Rebeca Serrano de -
21 Vintimilla, descritos en la cláusula quinta de este instru-
22 mento , literal a.) correspondiente a la zona de hospedaje,
23 que cuenta con un área total aproximada de quince mil me-
24 tros cuadrados, linderados : Por el Norte con ciento noventa
25 y ocho metros con la Avenida Ordóñez Lasso y en ochenta y -
26 tres metros cincuenta centímetros con terrenos y construc-
27 ciones de la torre de propiedad horizontal; por el Sur, en -
28 doscientos treinta y un metros, con la marginal del río To-

1 mebamba en su proyección horizontal ; por el Este, en se-
2 -tenta y dos metros con frente a la Avenida Tres de Noviem-
3 bre y en diez y siete metros treinta centímetros con la -
4 torre de propiedad horizontal; y por el Oeste, en parte -
5 con la torre en una longitud de cuarenta y un metros, en -
6 veinte y seis metros con más terrenos de propiedad de la
7 torre y en cuarenta y siete metros con terrenos de propie-
8 dad del Ingeniero Marcelo Vintimilla Borrero. Dentro de la
9 superficie descrita existe una edificación de tres plan-
10 tas, ubicada a la orilla de la laguna artificial y paralela
11 a la Avenida Ordóñez Lasso, la que ocupa una superficie
12 construida total de dos mil cien metros cuadrados divididos
13 en las tres plantas indicadas, cuenta con cuarenta y cin-
14 co habitaciones. A continuación de esta construcción, zona
15 Este se encuentran construidas dos plataformas de hormigón
16 armado las que tienen unas áreas de trescientos y cuatro-
17 cientos metros cuadrados, respectivamente, destinadas a -
18 futuras construcciones de habitaciones para el Hotel. Ade-
19 más existe en esta zona una laguna artificial, al medio,
20 y hacia el Oeste, una piscina, solario, sauna, snack-bar, -
21 con sus respectivas obras de infraestructura y exteriores,
22 cuyas áreas y ubicación constan más detalladas en el plano
23 que se protocolizará adjunto . Por tratarse de un bien raíz
24 que soporta el régimen de propiedad horizontal, a más de los
25 bienes antes descritos que quedarán gravados a favor del Ban-
26 co del Austro S. A. serán gravados también las alícuotas co-
27 rrespondientes a todos y cada uno de los edificios y -
28 construcciones que existan dentro del área que corresponde al

1 inmueble descrito, además de las áreas comunales que a los
2 mismos corresponden . El gravámen hipotecario así consti-
3 tuido comprenderá por tanto a más de la superficie de -
4 terreno, las construcciones existentes dentro de la misma
5 a esta fecha y las que con posterioridad a esta fecha se
6 edifiquen dentro de sus linderos, así como a los muebles -
7 que por accesión o destino se reputan inmuebles y a los -
8 aumentos y mejoras que reciba el inmueble gravado . Esta -
9 hipoteca se considerará indivisible y legalmente constituí-
10 da aunque todo o parte del bien raíz gravado haya sido -
11 adquirido por diferentes títulos o de diferente modo a los
12 referidos en la cláusula quinta de este instrumento y no -
13 podrá ser levantada sin la autorización escrita previa
14 del señor Gerente General del Banco del Austro S. A. o por
15 la persona que legalmente haga sus veces cuando todas y -
16 cada una de las obligaciones que La Laguna S. A. asume por
17 este instrumento y la escritura pública de fecha diez
18 de febrero de mil novecientos ochenta y uno referida en -
19 la cláusula décima de este instrumento, cuyas cláusulas y
20 estipulaciones hace propias y a las cuales igualmente se
21 obliga a cumplir la empresa deudora .---- D E C I M A -
22 S E P T I M A : ---- PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR : -
23 En mayor seguridad y garantía de las obligaciones que asume
24 la empresa deudora, el señor Emil Raschle en uso de la -
25 representación legal de La Laguna S. A. y debidamente autori-
26 zado por la Junta General Universal de Accionistas de di-
27 cha empresa, celebrada en esta ciudad con fecha treinta de
28 agosto de mil novecientos ochenta y dos, constituye a favor

1 del Banco del Austro S. A., prohibición voluntaria de enajenar
2 o gravar de cualquier modo el dominio y la propiedad que
3 sobre el bien raíz descrito en la cláusula décima sexta
4 de este instrumento, posee La Laguna S. A., ubicado en
5 la parroquia San Sebastián de este cantón. Expresamente au-
6 toriza al Banco del Austro S. A. para que por sí o por -
7 terceras personas solicite en el Registro de la Propie-
8 dad de este cantón las anotaciones, marginaciones ins-
9 cripciones necesarias para la plena validez legal de este -
10 instrumento. La prohibición que por esta cláusula se -
11 constituirá durará por todo el tiempo que transcurra hasta
12 la total cancelación de las obligaciones que La Laguna S.A.,
13 asume y se levantará únicamente previa la escrita auto-
14 rización del señor Gerente General del Banco del Austro S.
15 A., o de la persona que legalmente haga sus veces. -- D E-
16 C I M A O C T A V A : El doctor Francisco Reyes Váz-
17 quez, en la calidad con la que comparece a la celebración
18 de este instrumento, autoriza la cancelación de gravámenes,
19 sustitución de crédito hipotecario de amortización gradual,
20 a la vez que acepta la hipoteca y prohibición voluntaria
21 de enajenar que consta en las cláusulas anteriores. Por -
22 su parte el señor Emil Raschle en su calidad de Gerente y
23 representante legal de La Laguna S. A. acepta y ratifica
24 en todo su contenido las cláusulas y estipulaciones que -
25 anteceden, por así convenir a los intereses de su represen-
26 tada y para cumplir con las disposiciones de la Junta Gene-
27 ral Universal de Accionistas de La Laguna S. A., -- El señor
28 Notario que autoriza este instrumento se servirá agregar -

los documentos habilitantes necesarios: plano, nombramientos, -

Acta de la Junta General Universal de Accionistas de la -

La Laguna S. A., de fecha treinta de agosto del presente -

año, tabla de amortización y otros que fueren requeridos, -

La cuantía se la fija en ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA
Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO SUCRES, 43/100 .---

Atentamente, (firmado) Dr. Francisco Reyes Vázquez, Aboga-

do. Matrícula profesional número trescientos uno del A-

zuay .- - - - -

3.) SEÑOR NOTARIO : En el registro de --

escrituras públicas de mayor cuantía sírvase hacer constar

una de subrogación de hipoteca, contenida en las cláusulas

de la siguiente minuta : PRIMERA : -- COMPARECIE-

TES : Por una parte, el señor doctor Antonio Borrero -

Vintimilla, en su calidad de Gerente General del Banco del

Azuay , y por otra los cónyuges señores Ing. Marcelo -

Vintimilla Borrero y doña Rebeca Serrano Ledesma; y el -

señor Emil Raschle en calidad de Gerente y representan-

te legal del HOTEL LA LAGUNA S. A., calidad que se justifi-

ca con los documentos que se transcribirán .-- SEGUN-

DA : --- ANTECEDENTES : El Banco del Azuay concedió a

los cónyuges señores Ing. Marcelo Vintimilla Borrero y

señora Rebeca Serrano Ledesma de Vintimilla, un presta-

mo de amortización gradual a diez años plazo por la suma

de quince millones de sucres en fecha siete de septiembre

de mil novecientos ochenta y uno mediante la emisión de -

cédulas con hipoteca de un inmueble consistente en un -

cuerpo de terreno y las construcciones allí existentes, -

1 que es parte de un predio de mayor extensión ubicado en -
2 la parroquia San Sebastián del cantón Cuenca, dentro de -
3 estos linderos : Por el Norte, la Avenida Ordóñez Lasso -
4 con un frente de ciento e torce metros ; por el Sur el río
5 Tomebamba en una longitud desarrollada de ciento quince
6 metros ; por el Este, más terrenos del Ing. Marcelo Vinti-
7 milla y Señora en una longitud de noventa y seis metros ; y por -
8 el Oeste, terrenos del Ing. Marcelo Vintimilla y señora en
9 una longitud de noventa y un metros . Se inscribe el con-
10 trato de mutuo e hipoteca con el número seiscientos o-
11 chenta y siete del Registro Mayor de Hipotecas y con el -
12 número ochocientos dos del Registro de Prohibiciones, el
13 siete de septiembre de mil novecientos ochenta y uno .--
14 El Hotel La Laguna S. A. tiene personería jurídica al ha-
15 berse constituido mediante escritura celebrada ante el
16 Notario doctor Rubén Vintimilla Bravo, el veinte y tres -
17 de junio de mil novecientos ochenta y dos , inscrita bajo
18 el número ciento veinte y cinco del Registro Mercantil -
19 el veinte y tres de agosto de mil novecientos ochenta y -
20 dos, con un capital suscrito de seiscientos mil sucres y -
21 tre cientos mil sucres pagados . Por este instrumento la
22 Empresa Hotel La Laguna S. A. eleva el capital social a -
23 la suma de sesenta y ocho millones seiscientos mil su-
24 cres .-- T E R C E R A : --- El Directorio del Banco del
25 Azuay, en sesión de veinte y ocho de septiembre de mil -
26 novecientos ochenta y dos, a petición del Ing. Marcelo Vin-
27 timilla Borrero, autorizó la Subrogación del crédito -
28 e hipoteca a que se refiere en el primer acápite de la

1 cláusula segunda de los antecedentes a la compañía Hotel La
2 Laguna S. A., con la hipoteca de los tres primeros pisos -
3 del edificio de propiedad horizontal denominados La Torre,
4 consistentes en : sótano, planta baja y primer piso alto
5 que formarán parte del Hotel La Laguna .--- C U A R T A :
6 El Banco del Azuay- por intermedio de su representante legal
7 acepta la subrogación de la obligación descrita en los an-
8 tecedentes que las asume la Empresa Hotel La Laguna S.A.,
9 representada por su Gerente señor Emil Raschle, debidamen-
10 te autorizado por la Junta General Universal de Accionis-
11 tas de la Empresa de fecha treinta de agosto de mil nove-
12 cientos ochenta y dos en lugar de los cónyuges Ing. Mar-
13 celo Vintimilla Borrero y señora Rebeca Serrano Ledesma de
14 Vintimilla, a quienes el Banco les declara liberados de
15 la obligación principal .--- Q U I N T A : -- La subroga-
16 ción que se indica en la cláusula anterior, no significa -
17 de manera alguna aclaración, novación ni reforma de la es-
18 critura hipotecaria, quedando por tanto en pleno vigor tal
19 hipoteca y la prohibición de enajenar y asimismo el crédito
20 en toda su fuerza y valor legales . Por consiguiente la
21 Empresa HOTEL LA LAGUNA S. A., asume las obligaciones del
22 pago del préstamo número ochenta y uno - ciento cho - CY,
23 en su integridad, de conformidad con la Tabla de amortización
24 respectiva y los términos constantes del contrato de --
25 mutuo e hipoteca otorgado ante el Notario doctor Flerencio
26 Regalado Polo, con fecha siete de septiembre de mil nove-
27 cientos ochenta y uno . El saldo del capital al treinta de
28 junio de mil novecientos ochenta y dos, asciende a la suma -

1 de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL -
2 QUINIENTOS QUINCE SUCRES VEINTE Y OCHO CENTAVOS, valor -
3 por el cual se subroga la Empresa Hotel La Laguna S. A.,
4 mediante este contrato .- Respalda el crédito hipotecario
5 objeto de esta subrogación el sótano, planta baja y pri-
6 mer piso alto del Edificio La Torre o Quillahuasi compren-
7 dido dentro de los siguientes linderos y dimensiones : -
8 Sótano , con una cabida de setecientos cuarenta metros -
9 cuadrados de superficie con una alícuota de nueve, tres
10 mil setecientos sesenta y nueve por ciento (9,3769%), -
11 linderado : Por el Norte, veinte y dos metros, terrenos de
12 Hotel La Laguna ; por el Sur, veinte y dos metros, terrenos
13 de Hotel La Laguna ; por el Este, cuarenta y un metros,
14 terrenos de Hotel La Laguna ; y, por el Oeste, veinte y -
15 nueve metros, terrenos de Hotel La Laguna , y doce me-
16 tros más terrenos del edificio La Torre ; por Arriba -
17 seiscientos treinta y ocho, treinta metros cuadrados por -
18 la planta baja y ciento un metros, setenta centímetros -
19 cuadrados con espacios libres ; y por abajo, setecientos -
20 metros cuadrados con el suelo .- Planta Baja con una -
21 superficie de seiscientos treinta y ocho metros cuadrados,
22 treinta decímetros cuadrados que le corresponde una alí-
23 cuota de ocho, cero ochocientos setenta y nueve por cien-
24 to (8,0879%) linderado : Por el Norte, veinte y tres, -
25 cuarenta metros, terrenos del Hotel La Laguna ; por el Sur,
26 veinte y tres, cuarenta metros, terrenos de Hotel La Lagu-
27 na ; por el Este, cuarenta y un metros terrenos de Hotel La
28 Laguna ; por el Oeste, veinte y nueve metros, terrenos de Ho-

1 tel La Laguna, y doce metros, terrenos del edificio La To-
2 rre ; por arriba, ochocientos cuarenta y ocho, diez y seis -
3 metros cuadrados con la primera planta alta ; por abajo,
4 seiscientos treinta y ocho, treinta metros cuadrados con -
5 el sótano .- Primer piso Alto con una superficie de -
6 ochocientos cuarenta y ocho metros cuadrados diez y seis -
7 centímetros cuadrados una alícuota equivalente a diez,
8 siete mil cuatrocientos setenta por ciento (10.7470%), -
9 linderado : Por el Norte, en veinte y ocho metros con terre-
10 nos del Hotel La Laguna ; por el Sur, veinte y ocho metros
11 con terrenos del Hotel La Laguna ; por el Este, cuarenta y
12 un metros, con terrenos de Hotel La Laguna ; por el Oeste,
13 veinte y nueve metros con terrenos de Hotel La Laguna y -
14 doce metros con más terrenos del edificio La Torre; por
15 arriba, quinientos sesenta y cinco, diez y seis metros cua-
16 drados el segundo piso alto , y doscientos ochenta y tres
17 metros cuadrados con los aires ; por abajo, ochocientos -
18 cuarenta y ocho, diez y seis metros cuadrados con la planta
19 baja .-- S E X T A : -- El señor doctor Antonio Borrero -
20 Vintimilla, en la calidad con la que interviene y por los
21 derechos que representa por una parte, y por otra el señor
22 Emil Raschle, en calidad de Gerente y representante le-
23 gal de Hotel La Laguna S. A., aceptan y confirman las de-
24 claraciones y estipulaciones, que anteceden en todas sus -
25 partes .-- S E P T I M A : El doctor Antonio Borrero Vin-
26 timilla, en la calidad con la que comparece y por los de-
27 rechos que representa, declara cancelada la hipoteca y -
28 prohibición de enajenar sobre los demás pisos del Edificio

La Torre, a excepción de la parte del segundo piso alto, - 16
tercer piso alto, décimo primero y décimo segundo pisos -
altos, que son objeto de otra hipoteca a favor del --
Banco del Azuay, así como la hipoteca abierta que los
cónyuges Ing. Marcelo Vintimilla Borrero y señora Rebeca -
Serrano Ledesma, constituyeron a favor del Banco del Azuay,
mediante escritura autorizada por el Notario doctor Flo-
rencio Regalado Polo, en fecha diez y ocho de septiembre -
de mil novecientos ochenta, inscrita con los números --
novecientos cuarenta y uno y novecientos sesenta y seis
de los Registros de Hipotecas y prohibiciones en fecha
diez y nueve de septiembre de mil novecientos ochenta -
Agregue usted señor Notario las demás cláusulas de rigor -
para la validéz y perfeccionamiento de la presente escri-
tura y entregue al Departamento legal del Banco del -
Azuay , copia auténtica debidamente inscrita de este -
instrumento . Queda usted señor Notario, autorizado para -
enviar las comunicaciones correspondientes para las can-
celaciones a las que se refiere en la cláusula séptima
de esta escritura . Atestamente, (firmado) Doctor Efraín
Idrovo S., Abogado . Matrícula número trescientos cator-
ce del Azuay . f.) Dr. Antonio Borrero Vintimilla. Ge-
rente General del Banco del Azuay .- - - - -
Hasta aquí las minutas que se agregan .-- Los compa-
recientes hacen suyas las estipulaciones constantes en -
la minuta inserta, la aprueban en todas sus partes y ra-
tificándose en su contenido, la dejan elevada a escritura
pública para que surta los fines legales consiguientes.-

D O C U M E N T O S H A B I L I --

T A N T E S : --- Cuenca, a treinta y uno de --

Agosto de mil novecientos ochenta y dos . Señor EMIL

RASCHLE . Ciudad. De mis consideraciones : Por medio -

de la presente, me permito hacerle conocer que, de -

conformidad con lo resuelto por unanimidad en la Junta

General Universal de Accionistas de HOTEL LA LAGUNA S.

A., llevada a cabo el día de ayer, se procedió a elegir

a usted para que desempeñe las funciones de GERENTE -

por el tiempo de dos años . Sus atribuciones en HOTEL

LA LAGUNA S. A., constan establecidas en el Artículo 2

Cuadragésimo de los Estatutos Sociales. De acuerdo con el

indicado artículo a usted le corresponde la representa-

ción legal, judicial y extrajudicial de la Compañía .-

HOTEL LA LAGUNA S. A., se constituyó mediante escritu-

ra pública autorizada por el Notario de este cantón Dr.

Rubén Vintimilla Bravo el veinte y tres de junio de -

mil novecientos ochenta y dos, legalmente inscrita bajo -

el número ciento veinte y cinco del Registro Mercantil de

este cantón, el veinte y tres de agosto del mismo año.

Se servirá aceptar la designación hecha a su favor y --

proceder a la inscripción del nombramiento en el Registro

Mercantil . Atentamente, (firmado) Ing. Marcelo Vintimilla

Borrero .- Cuenca, a primero de septiembre de mil nove-

cientos ochenta y dos . Señores Accionistas de HOTEL LA LA

GUNA S. A., ACEPTO EL NOMBRAMIENTO DE GERENTE DE LA SOCIE-

DAD Y AGRADEZCO . Atentamente. (firmado) Emil Raschle .---

Queda inscrito en esta fecha y bajo el número del Regis-

1 tro de Nombramientos . Cuenca, a veinte y uno de septiembre de
2 mil novecientos ochenta y dos . (f i r m a d o) El R_e-
3 gistrador . Dr. Emilio Cisneros P..- (Hay un sello) .--
4 ACTA DE SESION DE JUNTA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE --
5 HOTEL LA LAGUNA S. A..-- En la ciudad de Cuenca, a -
6 treinta de agosto de mil novecientos ochenta y dos, las
7 cinco de la tarde, previa convocatoria, se reúnen en
8 sesión de Junta General Universal de Accionistas, los
9 señores Ing. Marcelo Vintimilla Borrero, Gerardo Serra-
10 no Ledesma , Pablo Vintimilla Serrano, Mónica Vintimilla
11 Serrano y Pedro Vintimilla Moscoso, quienes represen-
12 tan el cien por cien del capital social pagado de la
13 Empresa. Pasa a dirigir la sesión el Ing. Marcelo Vinti-
14 milla Borrero . Por unanimidad se designa Secretario -
15 ad-hoc de la presente sesión al Sr. Dr. Fernando Talbot
16 Dueñas, quien acepta la designación. De igual forma, por
17 unanimidad, ratifican la dirección de la sesión en la -
18 persona del Ing. Marcelo Vintimilla Borrero.- Por Se-
19 cretaría se confirma y verifica que se encuentra pre-
20 sente la totalidad de los accionistas, esto es, la --
21 universalidad del capital pagado. La Presidencia solici-
22 ta por Secretaría se dé lectura del orden del día: -
23 1.) Designar tres directores principales y tres su-
24 plentes ; 2.) Nombrar Gerente y Comisario ; 3.) Acuerdo
25 de aumento de capital social y reforma de estatutos ; -
26 4.) Informe del Ing. Marcelo Vintimilla Borrero .- Lue-
27 go, por unanimidad, se designa y ratifica al Directo-
28 rio de la Empresa, dignidades que recayeron en las si-

1 guientes personas : DIRECTORES PRINCIPALES : Marcelo -
2 Vintimilla Borrero , Gerardo Serrano Ledesma, Fausto -
3 Idrove ; DIRECTORES SUPLENTEs : Pablo Vintimilla Serra-
4 no; Fernando Talbot Dueñas , Peter Broglie . Los nombra-
5 dos, agradecieron y aceptaron ofreciendo actuar de --
6 conformidad a lo ordenado por los Estatutos. Acto segui-
7 do, se pasa a nombrar Gerente General y Comisario de -
8 la Empresa, recayendo por unanimidad en las personas de -
9 los señores Emil Raschle e Ing. Pedro Vintimilla Mosco-
10 so , respectivamente . Se autoriza al señor Ing. Marcelo -
11 Vintimilla extender las correspondientes nombramientos, -
12 con la aceptación del señor Raschle como Gerente Gene-
13 ral y proceder a su inscripción legal . El señor Gerardo
14 Serrano Ledesma, solicita la palabra y manifiesta que -
15 es imperioso para la Empresa aceptar la propuesta reali-
16 zada por el señor Ing. Marcelo Vintimilla Borrero, de --
17 aumentar el capital social, mediante la transferencia de -
18 parte del inmueble de su propiedad ubicado en esta ciu-
19 dad, lugar en el cual funcionará El Hotel La Laguna, fin -
20 y objeto principal de la Empresa constituida, cual es el -
21 de fomentar el Turismo mediante un complejo hotelero. -
22 Solicita la palabra el señor Ing. Marcelo Vintimilla Bo-
23 rrero y expone todo el proyecto de transferencia, las -
24 áreas, alícuotas y valores que comprendería su aporte, -
25 el mismo que consiste en : un Hotel de lujo ubicado en la
26 parroquia San Sebastián de este cantón, con frente a la -
27 Avenida Ordóñez Lasso, con un área aproximada de quince
28 mil metros cuadrados, y compuesta de dos zonas diferencia-

1 das en sus áreas de construcción, la primera formada --
2 por cuarenta y cinco habitaciones terminadas, de recién-
3 te construcción, con una superficie de dos mil cien -
4 metros cuadrados y dos plataformas de hormigón armado -
5 de trescientos y cuatrocientos metros cuadrados, aproxi-
6 madamente, en el que se construirá en el futuro, por cuen-
7 ta de la Empresa más habitaciones. La segunda, esto es,
8 en la torre de propiedad horizontal, los tres primeros -
9 pisos, con oficinas y otras áreas de usos múltiples,
10 sociales y de servicios, con un área de dos mil doscien-
11 tos veinte y seis metros cuadrados y una alícuota en -
12 el terreno base del edificio de copropiedad de veinte
13 y cinco. veinte y dos por ciento. Se incluyen áreas -
14 adyacentes, cuyos detalles y características del complejo
15 a ser transferido se adjunta a la presente acta como -
16 documento habilitante. Por unanimidad, conocida la exposi-
17 ción hecha. planos, avalúos realizados por los peritos
18 designados en la junta general universal de veinte y -
19 tres de agosto de mil novecientos ochenta y dos, inclusive
20 los realizados por la Corporación Financiera Nacional, -
21 de los bienes a transferirse, se aceptan la propuesta
22 del señor Ing. Marcelo Vintimilla B., exponiendo indivi-
23 dualmente cada uno de los señores accionistas su expresa
24 y legal renuncia del derecho preferente que por ley les
25 asiste en el aumento del capital presente, aceptando por una-
26 nimidad el valor de NOVENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS -
27 NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA SUCRES SETENTA Y UN
28 CENTAVOS, (92'690.350,71) de los cuales se deberá -

1 deducir los créditos hipotecarios que adeuda el Ing. Mar-
2 celo Vintimilla a los Bancos del Azuay y del Austro, -
3 cuyos importe es de VEINTE Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS
4 NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA SUCRES SETENTA Y UN CEN-
5 TAVOS (\$ 25'690.350,71) divididos en Catorce Milla-
6 nes trescientos cincuenta y tres mil quinientos quince -
7 suores, veinte y ocho centavos - y - once millones tres-
8 cientos treinta y seis mil ochocientos treinta y cinco -
9 suores, cuarenta y tres centavos, respectivamente, es de-
10 cir, el Ing. Vintimilla aperta, y transfiere realmente -
11 SESENTA Y SIETE MILLONES DE SUCRES, asumiendo, luego de --
12 perfeccionados los trámites legales, la Empresa el pago -
13 directo a los Bancos del pasivo transferido. La Empresa
14 por resolución unánime decide reconocer al señor Ing, -
15 Marcelo Vintimilla los valores de maquinaria, mubeles, -
16 lencería, menaje, etc., cuyas planillas presentará -
17 oportunamente a consideración del Directorio de la Empre-
18 sa para su pago . En resumen se ratifica la aceptación
19 de la transferencia, se tendrá como habilitante de esta -
20 acta, los planos, avalúos y características de los in-
21 muebles. El señor Gerardo Serrano Ledesma, toma la pala-
22 bra y manifiesta su voluntad de suscribir un millón de -
23 suores en el aumento de capital, en efectivo, valor que -
24 le pagará de contado . Por unanimidad se acepta la --
25 propuesta, renunciando, así mismo su derecho preferente -
26 en el incremento del capital social . Toma la palabra el
27 Ing. Marcelo Vintimilla, agradeciendo a los asistentes -
28 por su deseo de llevar a cabo las metas propuestas en -

la constitución de la Empresa. Informa sobre las diferentes conversaciones con el grupo suizo, profesionales interesados en entrar a participar ocasionalmente y en la Administración del Hotel, manifestando que a corto plazo, es conveniente aumentar nuevamente el capital social, con capital fresco y en efectivo, por un monto aproximado a los treinta millones de sucres que existen grupos respetables de Compañías y personas naturales interesados en ingresar a la Empresa. Por unanimidad, se concede un voto de aplauzo al Ing. Marcelo Vintimilla por las múltiples y positivas gestiones realizadas en bien y progreso de la Empresa. " Hotel La Laguna S. A. " .- S. - acepta por unanimidad el contrato de asistencia técnica, suscrito por CEM INTERAMERICANA, por el Ing. Marcelo Vintimilla B., debiendo suscribir en los próximos días el de Administración, para lo cual se faculta al Directorio. Conforme a la Ley de Compañías, se resuelve reformar los Estatutos sociales de la Empresa, en la parte referente al capital social y concretamente el Art. tercero, que dirá : " El capital social es el de SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL SUCRES (68'000.000,00), dividido en sesenta y ocho mil seiscientas acciones nominativas y ordinarias de un mil sucres cada una, pudiendo emitirse títulos que amparen una o varias acciones ... " .- De igual forma, se acordó, por unanimidad reformar los siguientes artículos de los Estatutos : Suprimir los acápites b) d) .. del Artículo trigésimo primero ; Suprimir la parte que dice ... "per

1 lo menos una vez por mes, y en todo caso .. " del Artículo
2 trigésimo cuarto .- Agregar al Artículo trigésimo sexto
3 de los siguientes acápites : ll.) Nombrar Gerente por el
4 período de dos años y fijarle remuneración; m.) en caso -
5 de falta definitiva por fallecimiento, renuncia, remo-
6 ción o excusa de cualquier funcionario de la Compañía, lle-
7 var sus vacantes . Incluir el acápite ll) de este artículo
8 trigésimo sexto como n) .- Agregar al Artículo cuadra-
9 gésimo, acápite a) lo siguiente ... " conjuntamente con
10 el Presidente. La representación legal, judicial y extra-
11 judicial, por lo tanto será ejercida en forma conjunta --
12 por el Gerente y Presidente ... " .- Acto seguido, toma
13 pa palabra el señor Ing. Comercial Pedro Vintimilla Mos-
14 cose, y solicita que se agiliten los trámites legales ne-
15 cesarios, ante la Dirección Nacional de Turismo para conse-
16 guir a la brevedad posible la calificación y clasifica-
17 ción, que es uno de los requisitos indispensables, para -
18 lograr el crecimiento fijado por todos los accionistas de
19 la Empresa; y, lo que es más, de los grupos interesados de
20 Quito y Guayaquil en aportar capitales frescos, por --
21 cuante, es un atractivo deducir el aporte en la Empresa -
22 de la declaración individual anual del Impuesto a la -
23 Renta . La señorita Mónica Vintimilla Serrano, manifiesta
24 su conformidad con todas y cada una de las gestiones -
25 realizadas, sugiere se motive en esta ciudad a inversio-
26 nistas para poder efectuar a corto plazo el incremento -
27 social, a por lo menos cien millones de sucres . El se-
28 ñor Ing. Marcelo Vintimilla Borrero, recalca en que deberá

1 constar en la escritura de aumento de capital, muy daramen-
2 te detallado sus obligaciones, en cuanto se refieren a -
3 los bienes que aporta, detallando la forma que entregará
4 los inmuebles, tipo de construcción, acabados, iluminación,
5 etc., etc., particular que es aceptado por unanimidad por
6 todos y cada uno de los accionistas . Por unanimidad se -
7 delega en la persona del Gerente designado, comparecer -
8 al otorgamiento de la escritura pública de aumento de -
9 capital y reforma de estatutos. Siendo las nueve de la no-
10 che, la Presidencia dá por concluida la presente sesión.
11 Por Secretaría se verifica que se encuentra presente a
12 la terminación de la presente sesión todo el capital -
13 pagado de la Empresa. Por unanimidad se decide tomar un -
14 receso de treinta minutos para la redacción de la presen-
15 te acta. Siendo las nueve y cuarenta y cinco minutos de -
16 la noche, y en la oficina número setecientos uno del Edifi-
17 cio San Francisco, ubicado en la plazoleta del mismo nom-
18 bre, en esta ciudad de Cuenca, es suscrito la presente -
19 acta por la totalidad de los accionistas, que representan
20 el ciento por ciento del capital pagado de la Empresa . -
21 (firmado) Marcelo Vintimilla B.- Gerardo Serrano .- Pa-
22 blo Vintimilla S.- Mónica Vintimilla S.- f.) Pedro Vinti-
23 milla M.- f.) F. Talbot D. .- - - - -
24 ACTA DE SESION DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE ACCIONISTAS
25 DE HOTEL LA LAGUNA S. A.---- En la ciudad de Cuenca, a -
26 veinte y tres de agosto de mil novecientos ochenta y dos, a
27 las cinco de la tarde, en la oficina número setecientos, ubi-
28 cado en el Edificio San Francisco, previa convocatoria se -

reúnen en sesión de Junta General Universal de Accionistas de Hotel La Laguna S. A., los señores Ing. Marcelo Vintimilla Borrero, Gerardo Serrano Ledesma, Mónica Vintimilla Serrano, Pedro Vintimilla Moscoso y Pablo Vintimilla Serrano, los mismos que representan el cien por ciento del capital social pagado. Por unanimidad se designa director de la presente sesión al Ing. Com. Pedro Vintimilla Moscoso y como secretaria ad-hoc a la Srta. Mónica Vintimilla Serrano. Se procede a dar lectura del orden del día:

- 1.) Conocer sobre la oferta del Ing. Marcelo Vintimilla Borrero, tendiente a la participación en la empresa con un local destinado a Hotel; 2.) Resolver sobre la transferencia de un local hotelero. Toma la palabra el Ing. Marcelo Vintimilla Borrero y expone su oferta de participar con un terreno y construcciones destinadas específicamente a un proyecto hotelero turístico, participación que comprende varios locales y espacios construídos y por construir. Por unanimidad se resuelve nombrar a los señores Ing. Claudio Corral Borrero y Arq. Patricio Valdivieso Vintimilla para que procedan al avalúo integral de los bienes ofrecidos en participación por el Ing. Marcelo Vintimilla. Acto seguido, se resuelve por unanimidad, salvo el voto del Ing. Marcelo Vintimilla Borrero, por razones obvias, adquirir los bienes ofertados no en compra, sino en transferencia en concepto de aumento de capital accionario a realizarse luego de que una nueva junta general de accionistas conozca el avalúo realizado por los peritos designados y el efectuado por la Corporación Financiera Na-

1	cional. Siendo las nueve de la noche y sin tener otro			
2	asunto que tratar se da por concluida la presente sesión.			
3	Se concede un receso de treinta minutos para la redacción			
4	de la presente acta, previa verificación de que existe			
5	el mismo quorum inicial, esto es el cien por ciento del ca-			
6	pital social pagado, es suscrita por todos los comparecien-			
7	tes . (fi mado) Ing. Com. Pedro Vintimilla Moscoso. Direc-			
8	tor . f.) Srta. Mónica Vintimilla Serrano . Secretaria -			
9	Ad-hoc.- f.) Gerardo Serrano Ledesma . f.) Ing. Marcelo Vin-			
10	timilla Borrero . f.) Sr. Pablo Vintimilla Serrano .-----			
11	<u>AVALUO DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES DEL HOTEL LA LAGU-</u>			
12	<u>NA S. A.</u> -----			
13	Valor del terreno incluyendo construcción de la laguna, mu-			
14	ros de sostenimiento, captación de aguas, acueducto, ar-			
15	borización, jardinería, obras de infraestructura municipa-			
16	les (pavimentación, canalización, aceras, agua potable, -			
17	etc.) \$ 22'534.500,00			
18	Area total del terreno - 15.023 m2			
19	Area total de la laguna - 5.740 m2			
20	<u>CONSTRUCCIONES</u> : --			
21	<u>BLOQUE # 1</u> ..- Comprende : Recepción, oficinas y 45 habita-			
22	ciones .			
23	<u>O B R A</u> -----	<u>AREA.-</u>	<u>P. Unita-</u> <u>rio. (miles \$)</u>	<u>E. TO-</u> <u>TAL .-</u>
24	Planta baja	727,92 m2	\$ 13	9'462.960,00
25	Acuario	29,00 "	9	261.000,00
26	Parqueadero y jardines . . .	202,50 "	2,5	506.250,00
27	1º piso alto	749,23 "	13,	9.739.990,00
28	2º piso alto	614,07 "	13	7'982.910,00

1	Aleros	64,56 m2	\$ 2.0	\$ 129,120,00
2	T O T A L			\$ 28'082,230,00
3	<u>BLOQUE # 2</u> .-- Construido: Cimentación, columnas y losa .			
4	de planta baja :	 300,00 m2	\$ 3.0	\$ 900,000,00
5				\$ 900,000,00
6	<u>BLOQUE # 3</u> .--			
7	Construido: Cimentación,			
8	columnas y losa de planta			
9	baja	400,00 m2	\$ 3.0	\$ 1'200,000,00
10	vivienda de guardia ...	60.00 "	\$ 5.0	\$ 300,000,00
11				\$ 1'500,000,00
12	<u>AREA RECREACIONAL :</u>			
13	Piscina	85,00 m2	\$	450,000,00
14	Circulación	42,00 m2	\$ 3.0	\$ 126,000,00
15	Solario	25,65 m2	\$ 2.0	\$ 51,240,00
16	Sauna, turco y Reposadero.	68,65 m2	\$12.	\$ 823,800,00
17	Paseo Cubierto	58,83 m2	\$ 6.0	\$ 352,980,00
18	Snack Bar	84,73 m2	\$ 8.0	\$ 678,000,00
19	Servicios	10.08 m2	\$ 8.0	\$ 80,640,00
20	Jardines, cascadas y obras			
21	especiales	248.00 m2	\$ 3.0	\$ 744,000,00
22				\$ 3'312,660,00
23	<u>BLOQUE # 4</u> .- Areas sociales y de servicio comprende : Re-			
24	cepción, cafetería, piano-Bar, Comedor, Coci-			
25	na, Salón de Recepciones, Salón de Conferen-			
26	cias, Bar-Restaurant, Almacenes, Lavandería,			
27	Bodegas y 10 Suites .			
28	Sótano	748,81 m2	\$13.	\$ 9'735,830,00

1	Planta Baja	844,68 m2	\$ 18	\$ 15'204.240,00
2	Planta Alta	767,84 m2	\$ 14	\$ 10'749.760,00
3				\$ 34'845.150,00
4	O T R O S			\$ 671.130,71
5	<u>VALORES TOTALES :</u>			
6	Valor total del terreno		\$	22.534.500,00
7	Bloque # 1		\$	28.082.230,00
8	Bloque # 2		\$	900.000,00
9	Bloque # 3		\$	1'500.000,00
10	Area Recreacional		\$	3'312.660,00
11	Bloque # 4		\$	35'689.830,00
12	Obras Opcionales		\$	671.130,00
13	TOTAL GENERAL		\$	92'690.350,71
14	S O N : NOVENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL -			
15	TRESCIENTOS CINCUENTA 71/100 SUCRES .- - - -			
16	En este presupuesto se han considerado la terminación total			
17	de 45 habitaciones en el Bloque # 1, así como también 10			
18	suites ubicadas en la primera planta del Bloque # 4 .-			
19	La terminación total de los servicios indicados de acuerdo a			
20	los planos existentes. El terreno y obra de infraestructura			
21	con una superficie de 15.000 m2 incluyendo la laguna .--			
22	Atentamente, (firmado) Ing. Claudio Corral Borrero .-			
23	f.) Arq. Patricio Valdivieso Vintimilla .- .)- Cuenca, a			
24	veinte y seis de agosto de mil novecientos ochenta y dos .--			
25	BANCO DEL AUSTRO . Cuenca, a doce de agosto de mil nove-			
26	cientos ochenta y uno . Señor doctor FRANCISCO REYES -			
27	VAZQUEZ . Ciudad . De mis consideraciones : El Directorio del			
28	Banco del Austro S. A., en sesión efectuada el día de --			

1 ayer, resolvió por unanimidad designarle a Ud. Gerente -
2 Apoderado del Banco . De conformidad a lo resuelto, le co-
3 rresponde a Usted ejercer individualmente la representa-
4 ción legal, judicial y extrajudicial del Banco, por el --
5 lapso de cinco años . Podrá intervenir en caso de falta,
6 ausencia o impedimento del Gerente General del Banco en
7 operaciones activas y pasivas del Banco como si estuviera
8 haciéndolo el propio Gerente General, lo que significa
9 que usted puede suscribir todo documento de obligación
10 que corresponde a la operación bancaria que establezcan -
11 responsabilidad o derecho para el Banco del Austro S. A., -
12 sin limitación de cuantía, incluyendo suscripción de paga-
13 rés, giros y aceptación de letras de cambio, endoso y ava-
14 les de documentos a la orden, emisión de cartas de garantía,
15 giro de cheques sobre cuentas del Banco del Austro S. A.,
16 órdenes de crédito y de débito sobre cuentas del Banco
17 del Austro S. A., órdenes internas dentro del propio Banco
18 del Austro S. A., certificados de depósitos, apertura de -
19 cartas de crédito y compromisos sobre créditos documenta-
20 rios; y en general, todo documento o gestión inherentes -
21 a la actividad bancaria, solamente con las limitaciones que
22 establece la ley, los Estatutos del Banco, resoluciones del
23 Directorio y la Gerencia General. Suscribirá contratos de
24 mutuo hipotecario comunes, de amortización gradual con -
25 emisión de cédulas y bonos de fomento. La designación recaída
26 en usted es por tiempo indefinido salvo la representación -
27 legal. El Banco del Austro S. A., se constituyó el dos de -
28 mayo de mil novecientos setenta y siete, ante el Notario Dr.

21

1 Rubén Vintimilla Bravo, fue aprobada mediante resolución
2 número setenta y siete - trescientos ochenta y seis de --
3 julio de mil novecientos setenta y siete por el señor --
4 Superintendente de Bancos y fue inscrita en el Registro --
5 Mercantil del cantón Cuenca, el dos de agosto del mismo --
6 año. Particular que me es grato llevar a su conocimiento
7 para los fines legales consiguientes, cumpliendo un man-
8 dato del Directorio . Atentamente , (firmado) Juan Eljuri -
9 Antón. Presidente del Directorio . ACEPTACION : Acepto la
10 designación precedente. Cuenca, a doce de agosto de mil no-
11 vecientos ochenta y uno . (firmado) Dr. Francisco Reyes -
12 Vázquez . Queda inscrito en esta fecha y bajo el número tres-
13 cientos setenta y uno del REGISTRO DE NOMBRAMIENTOS , Cuen-
14 ca, a diez y siete de agosto de mil novecientos ochenta y
15 uno . El Registrador Mercantil de Cuenca. (firmado) Dr. E-
16 milio Cisneros P.- (Hay un sello) .- - - - -
17 BANCO DEL AZUAY .-- Cuenca, a primero de febrero de mil
18 novecientos ochenta y dos . Señor doctor don ANTONIO BO-
19 Rrero VINTIMILLA. Ciudad. De nuestras consideraciones :
20 Tenemos el grato placer de poner en conocimiento de Ud.
21 que el Directorio del Banco del Azuay S. A., en sesión de
22 fecha veinte y ocho de enero del año en curso, eligió a -
23 Ud. por unanimidad y de acuerdo con los Estatutos vigen-
24 tes, para el desempeño de las funciones de GERENTE GENE-
25 RAL de la institución, cargo que usted lo ha venido --
26 ejerciendo con la capacidad y versación que le caracteri-
27 zan. Agradeceremos a usted tomar en consideración que en
28 virtud de este nombramiento, le corresponde ejercer la

1 representación legal del Banco del Azuay S. A., en todas --

2 sus relaciones y actos, tanto judicial como extrajudi-

3 cialmente, y que las atribuciones y deberes que compe-

4 ten a la Gerencia General, consta en el instrumento pú-

5 blico otorgado ante el Notario Tercero del cantón Cuenca,

6 doctor Florencio Regalado Polo, con fecha nueve de Octu-

7 bre de mil novecientos ochenta y uno, e inscrito bajo el -

8 número doscientos veinte y uno del Registro Mercantil, el -

9 ocho de diciembre del propio año. Particulares que nos -

10 permitimos comunicar a usted para los fines legales consi-

11 guientes . De Ud. muy atentamente , (firmado) Dr. Luis -

12 Cordero Crespo Crespo, Presidente del Directorio .-- ACEPTO :

13 El nombramiento que en esta fecha ha sido extendido

14 a mi favor para el desempeño de las funciones de Gerente

15 General del Banco del Azuay S. A. . Cuenca, a primero de -

16 febrero de mil novecientos ochenta y dos . Muy Atentamente, -

17 (firmado) Dr. Antonio Berrero Vintimilla .-- Queda inscrito

18 en esta fecha y bajo el número cincuenta y dos del Re-

19 gistro de Nombramientos . Cuenca, a ocho de febrero de mil

20 novecientos ochenta y dos . El Registrador Mercantil de Cuen-

21 ca . (firmado) Dr. Emilio Cisneros P.-- (Hay un sello).--

22 NUMERO : cero sesenta y cuatro . EL DIRECTOR EJECUTIVO DE

23 TURISMO. C O N S I D E R A N D O : QUE el señor ingeniero -

24 Marcelo Vintimilla B., en su calidad de promotor de la compa-

25 ñía turística , en formación HOTEL LA LAGUNA S. A., ha soli-

26 citado a la Dirección Nacional de Turismo, los beneficios -

27 previstos en el artículo trece, literal d) de la Ley de Fomen-

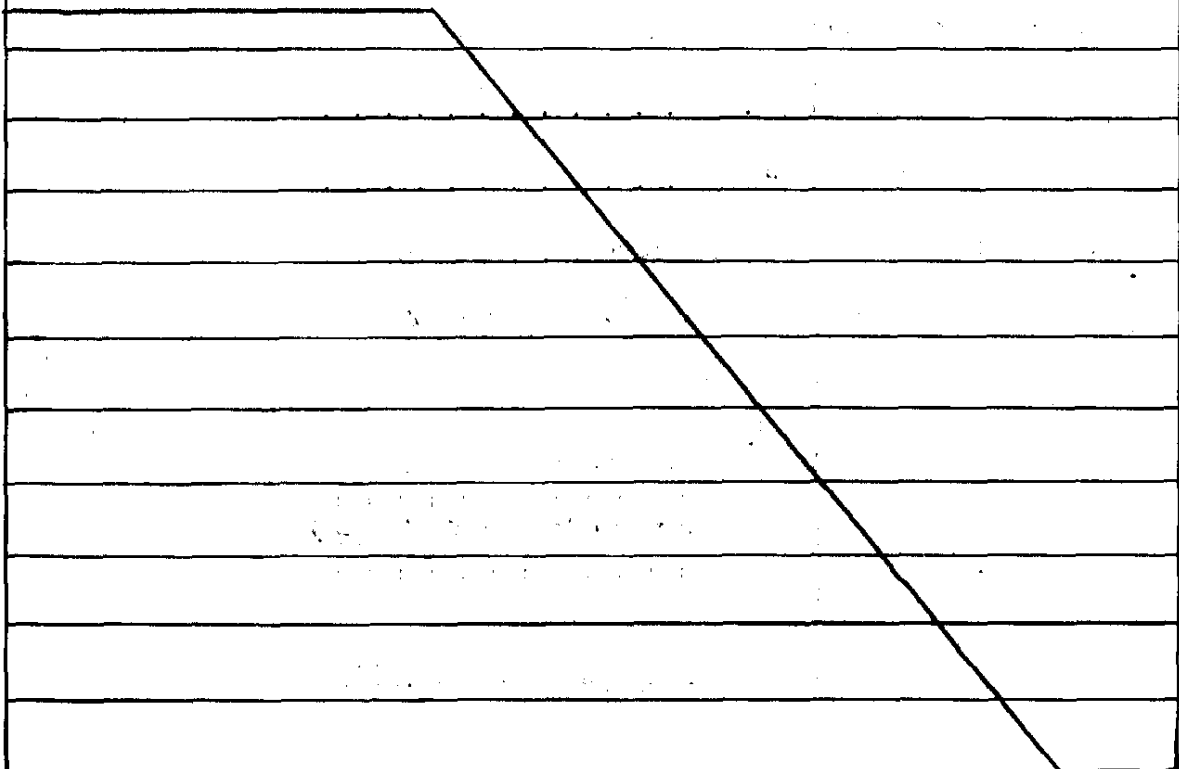
28 to Turístico, a fin de comprar el inmueble en construcción, -

destinado a Hôtel del mismo nombre. QUE de conformidad
con lo previsto en el artículo veinte y cinco del Reglamento
General para la aplicación de la Ley de Fomento Turístico es
procedente lo solicitado ; y EN USO de las facultades que
le concede el Decreto número mil ochenta y tres de veinte y
cuatro de diciembre de mil novecientos setenta y cinco, publi-
cado en el Registro Oficial número novecientos sesenta y sie-
te de siete de enero de mil novecientos setenta y seis, y
vistos los informes favorables: Número ocho dos uno cinco
tres uno de quince de junio de mil novecientos ochenta y
dos del Departamento de Estudios y Número ocho dos uno cin-
co tres cuatro de Asesoría Jurídica. R E S U E L V E : -
ARTICULO PRIMERO : Conceder a la compañía en formación -
HOTEL LA LAGUNA S. A., en forma provisional, la exoneración
total del pago de Alcabalas, Registro, Inscripción y Tim-
bres en la transferencia de dominio de un inmueble en cons-
trucción ubicado en la parroquia San Sebastián del cantón -
Cuenca que será destinado a HOTEL LA LAGUNA, con una área a-
proximada de quince mil metros cuadrados, y los siguientes -
línderos: NORTE, Avenida Ordóñez Lasso ; Sur, Río Tomeban-
ba ; OCCIDENTE; más terrenos Complejo la Laguna; ORIENTE, -
calle municipal . El valor del inmueble es de cien millones -
seiscientos diez y nueve mil sesenta y dos sucres, seis cen-
taves (\$ 100'619.062.06) .-- ARTICULO SEGUNDO : Si en el
plazo de ciento veinte días HOTEL LA LAGUNA S. A., no se cons-
tituyere legalmente y no hiciera uso de los beneficios a que
se refiere el Artículo primero, quedarán estos sin efecto .-
ARTICULO TERCERO : En el plazo de doscientos cuarenta días -

1 HOTEL LA LAGUNA S. A., deberá presentar la solicitud de califi-
2 cación y ser calificada en una de las categorías de la Ley -
3 de Fomento Turístico, caso contrario quedarán sin efecto los
4 beneficios concedidos y deberá pagar al fisco y municipio -
5 respectivo, los beneficios que se beneficiare de conformi-
6 dad con lo previsto en la Ley de Fomento Turístico. Los pla-
7 zes se contarán a partir de la inscripción de la presente -
8 resolución en la Dirección Nacional de Turismo .- ARTICULO
9 CUARTO : Tanto el señor Ingeniero Marcelo Vintimilla Berre-
10 ro como la compañía en formación HOTEL LA LAGUNA S. A., son
11 solidariamente responsables frente a cualquier incumplimien-
12 to y por lo tanto serán sancionadas de conformidad con lo -
13 previsto en el Artículo treinta y cinco de la Ley .-- ARTICU-
14 LO QUINTO : De conformidad con lo dispuesto en el Artículo -
15 veinte y siete del Reglamento a la Ley de Fomento Turístico,
16 el señor Ingeniero Marcelo Vintimilla Borrero, promotor de -
17 la compañía HOTEL LA LAGUNA S. A., se obliga a consignar un -
18 fondo de garantía equivalente al tres por mil del capital -
19 social de la compañía .- COMUNIQUESE : Dado en Quito, a --
20 quince de junio de mil novecientos ochenta y dos . (firmado)
21 Moisés Simmonds Dueñas, DIRECTOR EJECUTIVO DE TURISMO. (Hay -
22 un sello) .----- C E R T I F I C A D O NUMERO : cuatro
23 mil cuatrocientos treinta y ocho . EL SUSCRITO REGISTRADOR
24 DE LA PROPIEDAD DEL CANTON CUENCA C E R T I F I C A : -
25 Que con el número setecientos treinta, del Registro Mayor de -
26 Propiedad, el siete de abril de mil novecientos setenta y o-
27 cho, se encuentra inscrita la permuta efectuada entre el Dr. e
28 César Augusto Ochoa y su mujer Hilda Neira y el Ingeniero Mar-

1 celo Vintimilla Borrero y su mujer Rebeca Serrano, en la que
2 los cónyuges Ingeniero Marcelo Vintimilla y Rebeca Serrano
3 quedan de propietarios del inmueble conocido con el nombre -
4 de La Laguna de Viskocil, de la parroquia San Sebastián de -
5 este cantón, dentro de estos linderos : por el frente, la Ave-
6 nida Ordóñez Lazo, con un frente aproximado de trescientos me-
7 tros; por atrás con el río Tomebamba , en la actualidad o con
8 la marginal del río que tiene en proyecto realizar el Munici-
9 pio de Cuenca, cuando la construya por el un costado, con la
10 calle sin nombre que bordea la urbanización El Tejar, al pie
11 de La Laguna; y por el otro lado, con una calle en proyecto
12 que separa a este inmueble en los terrenos que para el efec-
13 te recibió en donación .-- Que, con el número cuatrocien-
14 tos diez y seis, del Registro Mayor de Propiedad, el -
15 veinte y uno de febrero de mil novecientos ochenta, se
16 encuentra inscrito el Reglamento de Condominio LA LAGU-
17 NA, construido en el inmueble antes descrito, de --
18 propiedad del Ingeniero Marcelo Vintimilla .-- Que, --
19 con el número noventa y cuatro, del Registro de Hipote-
20 cas, el doce de febrero de mil novecientos ochenta y -
21 uno, se encuentra inscrita la constituida por los ---
22 cónyuges : Ingeniero MARCELO VINTIMILLA BORRERO y RE-
23 BECA SERRANO, en favor del BANCO DEL AUSTRO S. A., per
24 un préstamo de TRECE MILLONES DE SUCRES, garantizando -
25 dicho préstamo los deudores con una primera hipoteca -
26 sobre el inmueble de su propiedad compuesto de zona tur-
27 ristica y la totalidad del hotel denominado Tambo-Cocha
28 bienes que forman una unidad conforme así se señala -

1 en el Reglamento de propiedad horizontal denominado La Lagu-
2 na, compuesto por los bloques del bloque uno al bloque
3 siete, inclusive, con los siguientes linderos : por el
4 Norte, con ciento sesenta y cinco metros, la Avenida
5 Ordóñez Laze ; por el Sur, con ciento sesenta y cinco
6 metros: el río Tomebamba ; por el Este, con sesenta y --
7 siete metros, una calle sin nombre ; y por el Oeste, con
8 setenta y dos metros, más propiedades del Ingeniero -
9 Marcelo Vintimilla. Con la superficie total de diez mil -
10 doscientos cincuenta metros cuadrados . A consecuencia se -
11 ha inscrito la prohibición número ochenta y seis, del doce
12 de febrero de mil novecientos ochenta y uno que impida
13 gravar o enajenar el inmueble hipotecado .-- Que, con el
14 número seiscientos ochenta y ocho, del siete de septiem-
15 bre de mil novecientos ochenta y uno, se encuentra inscri-
16 ta la constituida por los cónyuges : MARCELO VINTIMILLA -
17 y REBEC SERRANO, a favor del Banco del Azuay, por un -
18 préstamo de QUINCE MILLONES DE SUCRES, garantizando -
19 dicho préstamo los deudores con la hipoteca del inmueble
20 de su propiedad que es parte del inmueble adquirido se-
21 gún consta del título antes descrito, con estos linderos:
22 Norte, la Avenida Ordóñez Laze con un frente de ciento ca-
23 torce metros ; por el Sur, con el río Tomebamba, en una --
24 longitud desarrollada de ciento quince metros ; por el -
25 Este, más terrenos de propiedad del Ingeniero Marcelo Vin-
26 timilla con noventa y seis metros ; y por el Oeste, con -
27 propiedad del mismo Ingeniero Marcelo Vintimilla con noventa-
28 ta metros . A consecuencia se ha inscrito la prohibición -

número ochocientos cinco del siete de septiembre de mil -
nevecientos ochenta y uno, que impida gravar o enajenar -
el inmueble hipotecado.- Que a más de lo anotado, no se
encuentra que el citado inmueble soporte otro gravámen ni
que haya pasado a tercer poseedor con título inscrito a
la fecha . Cuenca, a diez y ocho de agosto de mil novecien-
tos ochenta y dos, (firmado) Dr. L. Octavio Ríos A., REGIS-
TRADOR .- (Hay un sello) .-- AMPLIACION : Que el cer-
tificado que antecede tiene plena validez a la presente fe-
cha por no haber variado en su contenido . Cuenca, a catorce
de Octubre de mil novecientos ochenta y dos . (firmado) Dr.
L. Octavio Ríos A., REGISTRADOR . (Hay un sello) .- - - -
Se protocoliza junto con la matriz de la escritura, una
copia de un plano que contiene el levantamiento taqui-
metrico de La Laguna .- - - - - A continuación se
transcribe la Tabla de Amortización, formulada por el
BANCO DEL AUSTRO S. A., que es del contenido siguiente:


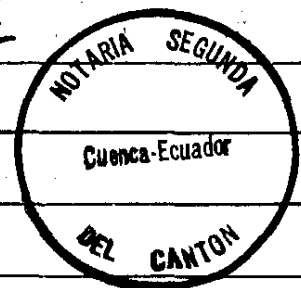
27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
BANCO DEL AUSTRO S. A.																							14/10/82			
PHA 8.10063 LA LAGUNA																							PRINCIPAL: 11.336.835,43			
																							PLAZO : 12 SEMESTRES			
																							INTERES: 12,00000 0000 (ANUAL			
																							COMISION: 2,00000 (ANUAL			
TABLA DE AMORTIZACION																										
VENCIMIENTO		PRINCIPAL		INTERES		COMISION		AMORTIZACION		TOTAL																
1	31-DIC-82	11.336.835,43	680.210,12	113.368,35	633.751,64	1.427.330,11																				
2	30-JUN-83	10.701.083,79	642.185,02	107.030,83	678.114,26	1.427.330,11																				
3	31-DIC-83	10.024.969,53	601.498,17	100.248,69	723.582,25	1.427.330,11																				
4	30-JUN-84	9.299.387,28	557.963,23	92.993,87	776.373,01	1.427.330,11																				
5	31-DIC-84	8.523.014,27	511.380,85	85.230,14	830.719,12	1.427.330,11																				
6	30-JUN-85	7.692.293,15	461.537,70	76.922,95	888.869,46	1.427.330,11																				
7	31-DIC-85	6.803.423,69	408.203,54	68.034,25	951.090,32	1.427.330,11																				
8	30-JUN-86	5.852.333,37	351.140,12	58.523,35	1.017.666,64	1.427.330,11																				
9	31-DIC-86	4.834.668,73	290.080,12	48.346,68	1.088.903,31	1.427.330,11																				
10	30-JUN-87	3.743.763,42	224.745,92	37.437,63	1.163.126,54	1.427.330,11																				
11	31-DIC-87	2.588.638,88	154.838,33	25.806,38	1.246.685,40	1.427.330,11																				
12	30-JUN-88	1.333.953,48	80.037,10	13.339,53	1.333.953,48	1.427.330,11																				
		4.963.822,22		827.303,67		11.336.835,43		17.127.961,31																		
REVISADO POR :																										
(firmado) EDUARDO BARBECHO A. - Firma Autorizada																										

Hasta aquí transcritos todos los documentos habilitantes.-

Leída que les fue la presente escritura, íntegramente a los otorgantes, por mí el Notario, se ratifican en todo su contenido y firman conmigo el suscrito Notario, en unidad de acto: doy fe .---- (firmado) E. Raschle .-- f.) M. Vintimilla B.- f.) Rebeca de Vintimilla ..- f.) F. Reyes V.- f.) A. Borrero V.- f.) R. VINTIMILLA B., NOTARIO NUMERO DOS .- Enm: Los linderos correspondientes a estas zonas son-metros-hovena-y-entre-Vale.- Entrel: y señora. Vale. *6.*

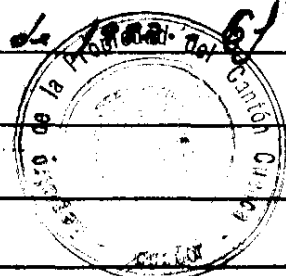
Se otorgó ante mí, en fe de ello - confiero esta PRIMERA COPIA que firmo y sello en la ciudad de Cuenca, en el mismo día de su celebración.

R. Vintimilla B. f. - Notario n. 2



Cancelado con los N.º 636 y 637 del Registro de Cautelarías - Cuenca, 11 de Noviembre de 1922 - R.

Registrado - 1082



Inscrita en el Registro Mayor de

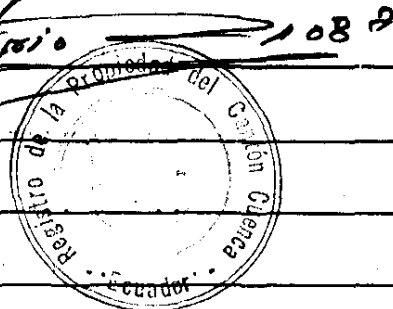
Propiedad con el N.º 2968

Cuenca, *Noviembre* 11 de 19 *22*

EL REGISTRADOR

1087

1 Inscrita por los # 830 y 942 de los Registros de
2 Hipotecas y Prohibiciones - Cuenca a 11 de Noviembre
3 de 1982 - El Registrador



5
6
7
8
9 Queda inscrita en esta fecha y bajo el Nro. 188 del REGISTRO-
10 MERCANTIL, conjuntamente con la Resolución Nro. 477-IC-82, de
11 LA INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE CUENCA, que aprobó esta escri-
12 tura.- Además se ha cumplido con lo dispuesto en dicha Resolu-
13 ción.- CUENCA, 18 DE NOVIEMBRE DE 1.982.-

14 *[Signature]*
15 DR. EMILIO CISNEROS PAREDES
16 REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN CUENCA



17
18 DOY FE : Que al margen de la matriz de la escritura que constan
19 de éstas copias, así como al margen de la matriz de la escritu-
20 ra de constitución, de fecha 23 de Junio de 1982, he sentado
21 razón de que la presente escritura de aumento de capital y
22 reforma de estatutos, ha sido aprobada por la Intendencia de
23 Compañías de Cuenca, mediante Resolución número 477-IC-82 de
24 fecha 10 de Noviembre de 1982.----- Cuenca, a 22 de Noviem-
25 bre de 1982 .---

26 *[Signature]*
27 *[Signature]*

