

DR. RUBEN DARIO ESPINOSA  
 NOTARIO DECIMO PRIMERO  
 QUITO-ECUADOR  
 NOTARIA DECIMO PRIMERA DEL CANTON QUITO

ESCRITURA DE AUMENTO DE CAPITAL, REFORMA Y  
 CODIFICACION DE ESTATUTOS Y CAMBIO DE DENOMINACION DE  
 LA COMPAÑIA INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR  
 INMOVERSA S.A.,

POR

“ HOTEL REAL AUDIENCIA H.R.A. S.A.”

CAPITAL ANTERIOR : S/. 25'500.000,00

AUMENTO DE CAPITAL: S/. 14'120.000,00

CAPITAL ACTUAL : S/. 39'620.000,00

DI: 5a.

COPIAS

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día veinte y uno de marzo de mil novecientos noventa y siete, ante mí, doctor Rubén Darío Espinosa, Notario Décimo Primero del Cantón Quito, comparece la señora Guadalupe de Paimann, Gerente General y como tal representante legal de la compañía Inmobiliaria e Inversiones del Ecuador INMOVERSA S.A., conforme lo acredita el nombramiento que se adjunta, y debidamente facultada por las actas de Juntas Generales de Accionistas que se anexan.- La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana de estado civil casada, domiciliada en esta ciudad de Quito, mayor de edad y plenamente capaz, a quien de conocer doy fe y me solicita eleve a escritura pública la minuta que me entrega y que copiada textualmente dice:- "SEÑOR NOTARIO: En su registro de escrituras públicas sírvase extender una de la cual conste el Aumento de Capital, Reforma y Codificación de Estatutos y cambio de denominación de la compañía Inmobiliaria e Inversiones del Ecuador INMOVERSA S.A.,

por "HOTEL REAL AUDIENCIA H.R.A. S.A." contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: Compareciente.-** Comparece la señora Guadalupe de Paimann que es Gerente General y representante legal de la compañía Inmobiliaria e Inversiones del Ecuador INMOVERSA S.A., según consta del nombramiento adjunto, y debidamente autorizada por las Juntas Generales de accionistas que se adjuntan. **SEGUNDA: antecedentes.-**

a) La compañía Inobiliaria e Inversiones del Ecuador INMOVERSA S.A., se constituyó mediante escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, doctor Telmo Cevallos, el veinte y dos de mayo de mil novecientos ochenta y uno, inscrita en el Registro Mercantil el nueve de julio de mil novecientos ochenta y uno.- b) La Junta General de Accionistas de INMOVERSA S.A., de diez de agosto de mil novecientos noventa y cinco, resolvió incrementar el capital de la compañía, así como reformar y Codificar los Estatutos Sociales. La Junta General de Accionistas en sesión celebrada el cinco de enero de mil novecientos noventa y siete, resolvió cambiar su denominación a **HOTEL REAL AUDIENCIA H.R.A.S.A.**, según consta de las actas de las Juntas Generales antes indicadas que acompañó, a fin de que sean elevadas a escritura pública, cumpliéndose así con las resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas de la compañía Inmobiliaria e Inversiones del Ecuador INMOVERSA S.A., **DECLARACION ADICIONAL.-** El compareciente declara bajo juramento que la información y los valores que constan en el presente instrumento son verdaderos y se encuentran debidamente respaldados en los libros sociales de la compañía. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás formalidades de estilo para la perfecta validez y pleno efecto de la presente escritura."- Hasta aquí la minuta que se halla firmada por el Doctor Carlos Salazar Toscano, abogado con matrícula profesional número tres mil cuatrocientos ochenta

DR. RUBEN DARIO ESPINOSA  
NOTARIO DECIMO PRIMERO  
QUITO-ECUADOR

y cuatró, la misma que le fue leída íntegramente, por mí el Notario, a la compareciente, quien la acepta y se ratifica en el contenido y para constancia firma, conmigo el Notario, en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

L. de Paimann

Guadalupe de paimann  
C.C.170257640-4

*[Signature]*

*[Signature]*

ESPACIO  
BLANCO

*[Signature]*

Quito, 4 de abril de 1995

Señora  
Guadalupe de Paimann  
Ciudad.-

Estimada señora de Paimann:

La Junta general de accionistas de la compañía **INMOVERSA S.A.**, en sesión celebrada el día 24 de marzo de 1995, designó a usted para el cargo de Gerente General de la compañía, por el período estatutario de dos años, cargo en el cual usted reemplaza al Dr. René Recalde Mera.

La representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía la ejerce el Gerente General de la Compañía, salvo en su ausencia en que la ejerce el Presidente.

Sus facultades y atribuciones constan en la escritura de constitución de la compañía, otorgada el 22 de mayo de 1981 ante el Doctor Telmo Cevallos Notario Décimo Séptimo del Cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro Mercantil el 9 de julio de 1981. La Junta general de accionistas autorizó al suscrito para otorgar el presente nombramiento.

  
Ing. Enrique Duque C  
Presidente

ACEPTACION: Acepto desempeñar el cargo de Gerente General de la compañía **INMOVERSA S.A.**

Quito, 4 de Abril de 1995

  
Guadalupe de Paimann

RAZON: Certifico que la señora Guadalupe de Paimann aceptó el nombramiento que antecede.

Con esta fecha queda inscrito al presente documento con el N° 230 de 1995. gistro de Nombramientos Tomo 12.8 Quito, a 26 ABR. 1995

Quito, 4 de abril de 1995

REGISTRO MERCANTIL

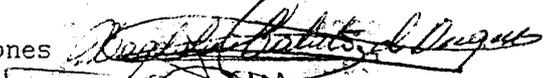
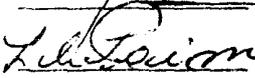
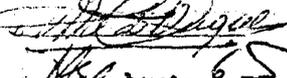
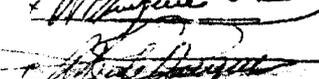
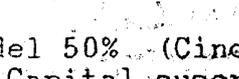
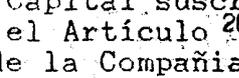
  
Ing. Enrique Duque C  
Presidente



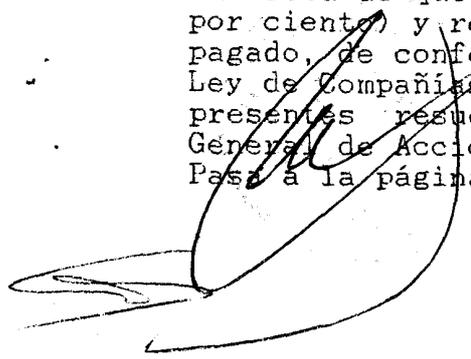
EL REGISTRADOR  
DR. JULIO CESAR ALONSO M.

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA  
DE ACCIONISTAS DE LA COMPANIA INMOVERSA S. A.

En la ciudad de Quito, a los diez días del mes de Agosto de 1995 a las 18 horas, en el local de la Compañía, ubicada en la calle Bolívar 220 y Guayaquil, en esta ciudad de Quito, se reúnen los accionistas de la compañía, de conformidad con el siguiente detalle:

Accionistas	Representante	Valor Suscrito y Pagado	Firma
Sra. M. Calisto		923 acciones	
Sr. R. Recalde A.		650 "	
Ing. Fco. Duque		246 "	
Dr. R. Recalde M.		100 "	
Sra. L. de Paimann		97 "	
Ing. Fdo. Duque	Sra. M. Calisto	97 "	
Sra. L. de Castro	"	97 "	
Ing. Pat. Duque	"	70 "	
Sra. A. de Garzon	"	70 "	
Sr. Pat. Recalde M.	Sr. R. Recalde	50 "	
Sr. Dino Recalde M.	"	50 "	
Sra. Ali. de Garrido	"	50 "	
Sr. Max Recalde M.	"	50 "	

En vista de que se encuentra presente más del 50% (Cincuenta por ciento) y representada la totalidad del Capital suscrito y pagado, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 280 de la Ley de Compañías y los Estatutos Sociales de la Compañía, los presentes resuelven por unanimidad constituirse en Junta General de Accionistas, a fin de tratar los siguientes puntos:  
Pasa a la página No. 2.-----



Página 2.

1. Aumento de Capital
2. Reforma y Codificación de Estatutos Sociales
3. Conocer y resolver sobre los libros sociales de la compañía.

Actúa como Presidente Ad-hoc de la Junta de Accionistas al Ingeniero Enrique Duque C., y como Secretaria la señora Guadalupe de Paimann.

A continuación la presidencia dispone que se proceda con los tres puntos del orden del día en su respectivo orden:

#### 1. Aumento de capital

Toma la palabra la señora Guadalupe de Paimann, Gerente General de la compañía y expone sobre la necesidad de efectuar arreglos principalmente el problema del taponamiento casi total de las tuberías, lo que ya ha causado reclamos permanentes de los pasajeros, guías de grupos y clientes en general; expone por tanto que sería conveniente capitalizar a la compañía, mediante el aporte en dinero de los accionistas de la compañía, por la cantidad o monto de hasta veinte y dos millones quinientos mil sucres ( S/. 22.500.000).

Este aumento de capital deberá ser suscrito y pagado en su totalidad por todos los accionistas de la compañía en un plazo máximo de treinta días, contados a partir de la fecha de realización de esta Junta General Universal de Accionistas como establece el Art. 194 Reformado de la Ley de Compañías y que perfeccionará el uso del derecho de preferencia por parte de los señores accionistas.

La Junta General resuelve por unanimidad incrementar el capital hasta la suma de S/ 48.000.000, es decir un aumento de capital de hasta 22 500.000 de acuerdo con el uso de derecho de preferencia que hagan cada uno de los accionistas.

La Gerente General presentará para la celebración de la escritura pública un cuadro distributivo del capital social de la compañía y negociará fracciones de acciones en caso de ser necesario.

El señor René Recalde solicita un plazo de diez días para que su grupo familiar pueda definir sobre este asunto.

#### 2. Reforma y Codificación de Estatutos

Adicionalmente, el Presidente menciona la necesidad de codificar y modificar los Estatutos de la compañía, para lo cual presenta un proyecto de Estatutos Sociales, los mismos que ya fueron presentados a los socios para su revisión y estudio.



Página 3.

El señor René Recalde manifiesta su necesidad de definir sobre este punto luego de un período de diez días. Por lo que la Junta General de Accionistas por unanimidad resuelve no aprobar esta petición.

La Junta General resuelve por unanimidad aprobar los nuevos estatutos de la Compañía.

**Conocer y Resolver sobre los Libros Sociales de la Compañía**

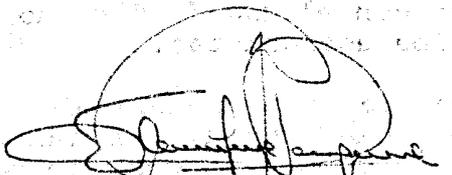
La Gerente General propone que sería conveniente emitir nuevos títulos de acciones canjeando con los títulos anteriores, para poder tener un mejor control de los talonarios y a su vez emitir un nuevo libro de Acciones y accionistas e indica que los demás libros sociales se encuentran llevados de conformidad con lo que dispone la Ley de Compañías.

La Junta General luego de una breve deliberación resuelve, autorizar a la señora Gerente General para que emita nuevos Títulos de Acciones así como un nuevo libro de Acciones y Accionistas.

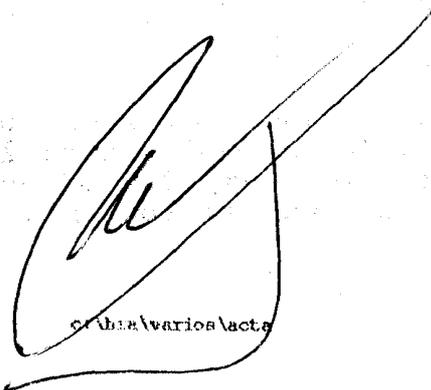
Además la Junta General autoriza a la Gerente General para que perfeccione legalmente el Aumento de Capital y la Reforma y Codificación de Estatutos.

Se anexa al expediente de la presente acta, cartas poderes, el proyecto de estatutos y el cuadro distributivo de aumento de capital.

No existiendo otro punto que tratar, se declara un receso para la elaboración del acta. Siendo las 21 horas y treinta minutos se da lectura a el acta la cual es aprobada por unanimidad.

  
Ing. Enrique Durue C.  
Presidente Ad-Hoc

  
Guadalupe de Paimann  
Secretaria

  
de una / varios / acta

## ESTATUTOS.-

La compañía " INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR INMOVERSAS.A. se organiza de conformidad con las leyes vigentes en el Ecuador y con las estipulaciones contenidas en los siguientes estatutos:

### Capítulo I

#### Del nombre, nacionalidad, domicilio, objeto social y duración de la compañía

##### Artículo 1.- Nombre:

La denominación de la Compañía es " INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR INMOVERSA S.A."

##### Artículo 2.- Nacionalidad y Domicilio:

La compañía es de nacionalidad ecuatoriana y tendrá su domicilio principal en la ciudad de Quito, pero podrá establecer agencias o sucursales en otras ciudades del país o en el exterior.

##### Artículo 3.- Objeto:

El objeto de la compañía es la compraventa, administración, permuta, agenciamiento, explotación, lotización, parcelación y anticresis de inmuebles., la administración de los inmuebles, dedicarlos a actividades turísticas como hoteles, moteles, paraderos; La promoción del turismo receptivo interno y externo, inclusive el turismo ecológico, realizando actividades de mediación entre los prestadores de servicios debidamente autorizados y los viajeros. Además la compañía podrá dedicarse a la compra venta, comercialización, distribución de toda clase de bienes y servicios lícitos de cualquier naturaleza. La exportación e industria agrícola y ganadera en todas sus fases, el desarrollo, crianza y explotación de toda clase de ganado.

La actividad mercantil, como mandataria, mandante, agente y/o representantes de personas naturales o jurídicas, nacionales y extranjeras.

Para el cumplimiento de su objeto, la Compañía podrá intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías. En general, la Compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas, que sean acordes con su objeto y necesarios y convenientes para su cumplimiento.

La compañía no podrá dedicarse a ninguna de las actividades contempladas en el artículo 27 de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, ni a actividades incompatibles con su objeto social o prohibidas por la ley.

#### Artículo 4.- Duración:

La duración de la Compañía será de 90 años, contados desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil, pero este plazo podrá prorrogarse, o disolverse la sociedad y liquidarse antes de su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías y en estos Estatutos.

### Capítulo II

#### Del capital y su Integración

#### Artículo 5.- Capital:

El capital social es de TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL SUCRES (S/39'620.000,00) dividido en 39.620 acciones de un valor nominal de un mil sucres cada una.

#### Artículo 6.- Acciones:

Las acciones serán ordinarias y nominativas y estarán numeradas del número 0001 al 39.620. Cada acción da derecho, en proporción a su valor pagado, a voto en la Junta General, a participar en las utilidades y a los demás derechos establecidos en la Ley.

#### Artículo 7.- Títulos de acciones y transferencias:

Los títulos de acciones y los certificados provisionales se extenderán en libros talonarios correlativamente numerados, y estarán firmados por el Presidente y por el Gerente General de la Sociedad. Entregado el título al accionista, éste suscribirá el correspondiente talonario.

Cada título podrá representar una o más acciones y cualquier accionista podrá pedir que se fraccione uno de sus títulos en varios, de conformidad con lo que dispone la ley y el reglamento correspondiente. Los gastos que este cambio ocasionare serán de cargo del accionista.

Los títulos de acciones se inscribirán en el Libro de Acciones y Accionistas, en el que se anotarán las sucesivas transferencias, la constitución de derechos reales y las demás modificaciones que ocurran respecto al derecho sobre las acciones. La transferencia del dominio de las acciones nominativas no surtirá efecto contra la sociedad ni contra terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas. Esta inscripción se efectuará válidamente con la sola firma del representante legal de la compañía, siempre que se haya comunicado a ésta la transferencia en un instrumento fechado y suscrito conjuntamente por el cedente y el cesionario; o mediante comunicaciones separadas suscritas por cada uno de ellos. Dichas comunicaciones deberán ser archivadas. Igualmente, podrá efectuarse la inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas, si se entregare al representante legal el título de acción en el que conste la nota de cesión respectiva. En este caso se anulará y archivará el título y se emitirá en su lugar uno nuevo a nombre del cesionario.

Si el título de acción se extraviare o destruyere, la compañía podrá anular el título y conferir uno nuevo al respectivo accionista a pedido escrito de éste, previa publicación por tres días consecutivos en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, a costa del accionista, y después de transcurridos treinta días, contados a partir de la fecha de la última publicación.

Mientras el accionista no haya pagado íntegramente las acciones por él suscritas, se emitirá a su favor el correspondiente certificado provisional, de acuerdo con la ley.

### Capítulo III

#### De la Junta General de Accionistas

##### Artículo 8.- Órgano Supremo y atribuciones:

La Junta General es el órgano supremo de la Sociedad y tendrá todos los deberes, atribuciones y responsabilidades que señala la Ley, y sus resoluciones, válidamente adoptadas, obligan aún a los ausentes o disidentes, salvo el derecho de oposición en los términos de la Ley de Compañías.

Son atribuciones de la Junta General, además de las establecidas en el artículo noveno de los presentes estatutos, las siguientes:

- a) Nombrar y remover al Directorio y a los Comisarios de la compañía, y fijar sus remuneraciones.
- b) Resolver la emisión de partes beneficiarias y de obligaciones.
- c) Resolver sobre el aumento o disminución del capital social, la constitución de reservas especiales o facultativas, la amortización de acciones, la fusión, transformación, disolución y liquidación y, en general, acordar todas las modificaciones al contrato social y las reformas de estatutos de acuerdo con la ley.
- d) Interpretar los estatutos sociales de modo obligatorio.
- e) Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan según la ley y los presentes Estatutos.

**Artículo 9.- Juntas Ordinarias:**

Las Juntas Generales Ordinarias se reunirán, por lo menos una vez al año en el domicilio principal de la compañía, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico, para considerar los siguientes asuntos:

- a) Conocer las cuentas, el balance, el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, los informes que le presentarán el Directorio, el Gerente General y los Comisarios acerca de los negocios sociales, y dictar su resolución. No podrán aprobarse ni el balance ni las cuentas si no hubiesen sido precedidas por informe de los Comisarios.
- b) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales.
- c) Considerar cualquier otro asunto puntualizado en el orden del día, de acuerdo a la convocatoria, y resolver al respecto.

La Junta General Ordinaria podrá deliberar sobre la suspensión y remoción de los administradores, aún cuando el asunto no figure en el orden del día.

**Artículo 10.- Juntas Extraordinarias:**

Las Juntas Generales Extraordinarias se reunirán en cualquier época del año, en el domicilio principal de la compañía.

En las Juntas Extraordinarias no podrá tratarse sino de los asuntos para los cuales fueron expresamente convocadas, salvo lo prescrito en el Art. 280 de la Ley de Compañías y en el Artículo Décimo Quinto de los presentes estatutos.

**Artículo 11.- Presidencia y Secretaría:**

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General el Presidente y el Gerente General de la compañía o, a falta de cualquiera de ellos, la persona que la misma Junta General designare para el efecto.

**Artículo 12.- Mayoría:**

Las decisiones de las Juntas Generales serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la Junta, salvo las excepciones previstas en la Ley y los Estatutos. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica.

**Artículo 13.- Convocatoria:**

Las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias, serán convocadas por el Presidente o por el Gerente General. En caso de urgencia podrán ser convocadas por los Comisarios.

El o los accionistas que representen por lo menos el 25% del capital social podrán pedir por escrito, en cualquier tiempo, al ~~Presidente o al Gerente General de la Compañía~~ la convocatoria a una Junta General de accionistas para tratar de los asuntos que indiquen en su petición. Si este pedido fuere rechazado o no se hiciere la convocatoria dentro del plazo de quince días contados desde el recibo de la petición, se estará a lo dispuesto en el Art. 226 de la Ley de Compañías.

La Junta General sea Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con ocho días de anticipación, por lo menos, al fijado para la reunión, de acuerdo con la Ley, sin perjuicio de lo establecido en el artículo décimo quinto. La convocatoria deberá señalar lugar, día, hora y objeto de la reunión.

Los Comisarios serán, además, especial e individualmente convocados a las Juntas Generales por nota escrita, además de la

mención correspondiente que deberá hacerse en el aviso de prensa que contenga la convocatoria a los accionistas.

Artículo 14.- Quórum de Instalación:

a) La Junta General no podrá considerarse constituida para deliberar en primera convocatoria, si no está representada por los concurrentes a ella, por lo menos la mitad del capital pagado.

Si la Junta General no pudiere reunirse en primera convocatoria por falta de quórum, se procederá a una segunda convocatoria, la que no podrá demorarse más de treinta días de la fecha fijada para la primera reunión.

b) Las Juntas Generales se reunirán en segunda convocatoria, con el número de accionistas presentes y se expresará así en la convocatoria que se haga. En la segunda convocatoria no podrá modificarse el objeto de la primera convocatoria.

c) Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión o la disolución de la compañía, y en general cualquier modificación de los estatutos, se estará a lo dispuesto en la ley.

d) Para la verificación del quórum no se esperará más de una hora desde la prevista en la convocatoria.

Artículo 15.- Juntas Universales:

No obstante lo establecido en los artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, para tratar de cualquier asunto, siempre que esté presente la totalidad del capital pagado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. Sin embargo, cualquiera de los asistentes puede oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado. En el caso previsto en este artículo, todos los socios, o quienes los representen deberán suscribir el acta, bajo sanción de nulidad.

Artículo 16.- Actas:

Las actas de las Juntas Generales se llevarán en hojas móviles escritas a máquina, en el anverso y reverso, que deberán ser

foliadas con numeración continua y sucesiva, firmadas por el Presidente y Secretario, y rubricadas sus páginas una por una por el Secretario.

#### Capítulo IV

##### De la Administración y Representación de la Sociedad

###### Artículo 17.- Administración y Representación:

La Sociedad será administrada por un Directorio Presidente y por un Gerente General.

###### Sección Primera: del Directorio

###### Artículo.- 18 Conformación

El Directorio estará compuesto por tres vocales principales cada uno de los cuales tendrá su respectivo suplente, todos ellos designados por la Junta General. Los vocales suplentes podrán actuar y tendrán derecho a voto únicamente cuando se encuentren reemplazando a los principales. Los miembros del Directorio podrán ser o no accionistas de la compañía.

###### Artículo 19 Presidencia:

Presidirá las Juntas Generales de accionistas el Presidente de la compañía o, a su falta, la persona que la misma Junta designare para el efecto.

###### ~~Artículo 20.-~~ Reuniones y Convocatorias:

El Directorio se reunirá ordinaria y periódicamente, en las fechas en que el mismo Directorio determine.

El Directorio sesionará extraordinariamente cuando lo convoque el Presidente, o cuando estando presente la totalidad de sus miembros, decidieren constituirse en sesión.

Las convocatorias a sesión de Directorio podrán realizarse mediante carta, télex o facsimile.

###### ~~Artículo 21.-~~ Quórum:

El Directorio sesionará válidamente con la presencia de por lo menos 2 de sus miembros principales o de sus respectivos suplentes.

Artículo 22.- Mayoría:

Las resoluciones del Directorio se tomarán por mayoría de votos. El Presidente titular, o quien haga sus veces, tendrá voto dirimente en caso de empate.

Artículo 23.- Resoluciones escritas:

Serán válidas las resoluciones aceptadas por todos los miembros del Directorio, que consten de un documento firmado por todos ellos, aunque no se hubiera celebrado una sesión formal. Cada uno de dichos miembros del Directorio podrá firmar una copia separada del documento. Copias firmadas de estos documentos serán archivadas en los expedientes de las sesiones de Directorio.

Artículo 24.- Atribuciones:

Son atribuciones del Directorio:

- a) Nombrar y remover al Presidente y al Gerente General de la compañía, y fijar sus remuneraciones.
- b) Establecer la política general de la compañía.
- c) Autorizar a los representantes legales de la compañía para tomar cualquier decisión o ejecutar cualquier acto o contrato que implique cambio de la política de la compañía, dentro de su objeto social.
- d) Dictar los Reglamentos Administrativos internos de la Compañía, inclusive su propio Reglamento, y definir las atribuciones de los diversos administradores y funcionarios, de conformidad con los presentes estatutos.
- e) Disponer el establecimiento y supresión de sucursales, agencias o servicios, fijar su capital y nombrar a sus representantes o factores.
- f) Aprobar el presupuesto y el plan general de actividades de la compañía a base de los proyectos que deberán ser presentados oportunamente por el Gerente General.
- g) Presentar anualmente un informe de actividades a la Junta General de Accionistas.

- 9
- h) Autorizar a los representantes legales para otorgar fianzas o garantías en representación de la compañía, en obligaciones propias de la compañía. Los representantes legales no requerirán autorización del para otorgar las garantías que fueren necesarias para el retiro de las mercaderías de la aduana o para asegurar el interés fiscal en juicios en que la compañía sea parte, que se ventilen ante el Tribunal Fiscal.
  - i) Autorizar a los representantes legales para firmar contratos o contratar préstamos cuyo valor exceda del límite que será fijado periódicamente por el mismo Directorio, así como para enajenar, gravar o limitar el dominio sobre bienes inmuebles de propiedad de la Compañía, todo esto sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Compañías.
  - j) Autorizar el otorgamiento de poderes generales.
  - k) Interpretar los estatutos sociales de modo obligatorio sin efecto retroactivo en receso de la Junta General, con la obligación de someter dicha interpretación a la aprobación de la próxima Junta General de Accionistas.
  - l) Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan según la ley, los presentes estatutos o los Reglamentos y Resoluciones de la Junta General.

#### Sección Segunda: Del Presidente.-

##### Artículo 25.- Atribuciones:

El Presidente de la Compañía será elegido por el Directorio de la Compañía y tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

- a) Convocar y presidir la Junta General y las sesiones de Directorio y suscribir las actas correspondientes.
- b) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en caso de falta, ausencia o impedimento del Gerente General.
- c) Cuidar del cumplimiento de las leyes de la República, los presentes estatutos y las Resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio en la marcha de la Sociedad.
- d) Firmar conjuntamente con el Gerente General los títulos y los certificados provisionales de acciones.

- e) Sustituir al Gerente General en caso de ausencia o incapacidad, temporal o definitiva, con todos sus deberes y atribuciones.
- f) Supervigilar la gestión del Gerente General y más funcionarios de la compañía.
- g) Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan según la Ley, los presentes estatutos o los reglamentos y resoluciones de la Junta General y del Directorio.

### Sección Tercera: Del Gerente General:

#### Artículo 26.- Atribuciones

El Gerente General será nombrado por el Directorio de la Compañía y tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

- a) Representar a la compañía, legal, judicial y extrajudicialmente, y administrar la compañía, sujetándose a los requisitos y limitaciones que le imponen la ley y los presentes estatutos.
- b) Dirigir e intervenir en todos los negocios y operaciones de la compañía con los requisitos señalados en estos estatutos.
- c) Abrir cuentas corrientes bancarias y girar, aceptar y endosar letras de cambio y otros valores negociables, cheques u órdenes de pago, a nombre y por cuenta de la compañía.
- d) Firmar contratos o contratar préstamos, debiendo obtener autorización del Directorio cuando tal autorización sea necesaria de conformidad con los presentes estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Compañías.
- e) ~~Comprar, vender o hipotecar inmuebles y, en general, intervenir en todo acto o contrato relativo a esta clase de bienes que implique transferencia de dominio o gravamen sobre ellos, previa autorización del Directorio.~~  
Invertir, a nombre de la compañía, en acciones, participaciones o derechos de otras compañías, previa autorización del Directorio.

- g) Conferir poderes. Para el caso de poderes generales requerirá previamente de la autorización del Directorio.
- h) Tener bajo su responsabilidad todos los bienes de la sociedad y supervigilar la contabilidad y archivos de la compañía.
- i) Llevar los Libros de Actas, Expediente de Actas, de Acciones y Accionistas y el Libro Talonario de Acciones.
- j) Firmar conjuntamente con el Presidente los títulos y certificados provisionales de acciones.
- k) Presentar anualmente a la Junta General y al Directorio un informe sobre los negocios sociales, incluyendo cuentas, balances y más documentos pertinentes.
- l) Presentar mensualmente un balance de comprobación al Comisario y entregarle, además, anualmente y con la debida anticipación a la fecha de la reunión de la Junta General de Accionistas, un ejemplar del balance general, del estado de pérdidas y ganancias y sus anexos y de su informe.
- m) Elaborar el presupuesto anual y el plan general de actividades de la compañía y someterlos a la aprobación del Directorio.
- n) En general, tendrá todas las facultades necesarias para el buen manejo y administración de la compañía y todas las atribuciones y deberes determinados en la Ley para los administradores y que estos estatutos no hayan otorgado a ~~otro funcionario u organismo.~~

#### Artículo 27.- Responsabilidad:

El Gerente General estará sujeto a la supervisión del Directorio y del Presidente por lo que, en caso de que realizare un acto o celebre un contrato sin las autorizaciones previstas en los artículos precedentes, si bien tal acto o contrato obligará a la compañía frente a terceros de conformidad con el artículo 12 de la Ley de Compañías, el Gerente General será personalmente responsable para con la compañía por los perjuicios que tal acto o contrato causare.

#### Sección Cuarta: Disposiciones Comunes:

##### Artículo 28.- Período de designación:

El Presidente, los miembros del Directorio, el Gerente General y los Comisarios de la compañía podrán ser o no accionistas de ésta y serán elegidos por períodos de 3 años debiendo, sin embargo, permanecer en sus cargos hasta ser debidamente reemplazados. Al término del período podrán ser reelegidos por otro nuevo período, y así indefinidamente.

Artículo 29.- Subrogaciones:

En caso de ausencia o incapacidad, temporal o definitiva, del Gerente General o del Presidente, hasta que el Directorio designe nuevo Gerente General o Presidente, lo reemplazará provisionalmente, con todos sus deberes y atribuciones, el Presidente, en el primer caso, o el miembro del Directorio que nombre éste último, en el segundo.

Capítulo V

Del ejercicio económico, beneficios, reservas, fiscalización y liquidación

Artículo 30.- Ejercicio Económico:

El ejercicio económico de la sociedad terminará el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 31.- Fondo de Reserva y Utilidades:

La formación del fondo de reserva legal y el reparto de utilidades serán cumplidos por la Junta General a recomendación del Directorio y de acuerdo con lo dispuesto por la Ley. Como todas las acciones de la sociedad son ordinarias y no existen preferidas, los beneficios repartidos a cada accionista estarán en proporción directa al valor pagado de sus acciones.

Artículo 32.- Comisarios:

La Junta General designará dos comisarios, uno principal y otro suplente, los cuales tendrán los deberes, atribuciones y responsabilidades señalados por la Ley y aquellos que les fije la Junta General.

Artículo 33.- Liquidador:

En caso de disolución y liquidación de la compañía, no habiendo oposición entre los socios, el Gerente General asumirá las funciones de liquidador. Mas, de haber oposición a ello, la Junta

17

General designará un liquidador, principal y uno suplente, señalándole sus facultades.

**CUADRO DISTRIBUTIVO DEL NUEVO CAPITAL DE LA COMPAÑIA  
"INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR INMOVERSA S.A."**

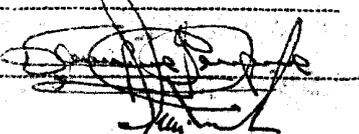
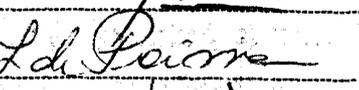
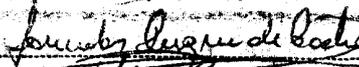
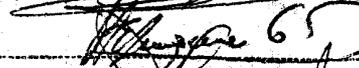
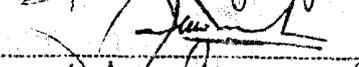
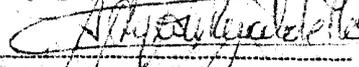
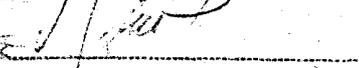
ACCIONISTAS	CAPITAL ANTERIOR	AUMENTO DE CAPITAL	NUEVO CAPITAL
✓ - MAGDALENA DE DUQUE ✓	9,230,000.00	8,150,000.00	- 17,380,000.00 ✓
✓ - ING. FRANCISCO DUQUE ✓	2,460,000.00	2,170,000.00	- 4,630,000.00 ✓
- GUADALUPE DE PAIMANN	970,000.00	860,000.00	- 1,830,000.00
- ING. FERNANDO DUQUE	970,000.00	860,000.00	- 1,830,000.00
- ING. PATRICIO DUQUE	700,000.00	610,000.00	- 1,310,000.00
- LOURDES DUQUE	970,000.00	860,000.00	- 1,830,000.00
- AMPARITO DUQUE	700,000.00	610,000.00	- 1,310,000.00
- RENE RECALDE AGUIRRE ✓	6,500,000.00		- 6,500,000.00 ✓
- DR. RENE RECALDE MERA	1,000,000.00		- 1,000,000.00
- PATRICIO RECALDE	500,000.00		- 500,000.00
- DINO RECALDE	500,000.00		- 500,000.00
- MAX RECALDE	500,000.00		- 500,000.00
- ALLISON RECALDE	500,000.00		- 500,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>25,500,000.00</b>	<b>14,120,000.00</b>	<b>39,620,000.00</b>

  
 PRESIDENTE

  
 SECRETARIA AD-HOC

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE  
ACCIONISTAS  
DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL  
ECUADOR  
INMOVERSA S.A".**

**En la ciudad de Quito, a los cinco días del mes de enero de  
1.997 a las 18 horas, en el local de la Compañía ,ubicada en la  
calle Bolívar 220 y Guayaquil, en esta ciudad de Quito, se  
reúnen los accionistas de la compañía, INMOVERSA S.A. de  
conformidad con el siguiente detalle :**

<u>Accionistas</u>	<u>Representantes</u>	<u>Valor Suscrito y pagado</u>	<u>Firmas</u>
Magdalena de Duque		923 Acciones	
Rene Recalde		650 Acciones	
Ing.Fransico Duque		246 Acciones	
Dr.Rene Recalde		100 Acciones	
Lupe de Paimann		97 Acciones	
Ing.Fernando Duque		97 Acciones	
Lourdes Duque		97 Acciones	
Ing.Patricio Duque		70 Acciones	
Amparito Duque		70 Acciones	
Patricio Recalde		50 Acciones	
Dino Recalde		50 Acciones	
Allison Recalde		50 Acciones	
Max Recalde		50 Acciones	

En vista que se encuentra presente y representada la totalidad del Capital suscrito y pagado, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 280 de la Ley de Compañías y los Estatutos Sociales de la Compañía, los presentes resuelven por unanimidad constituirse en Junta General Extraordinaria de Accionistas, a fin de tratar como único punto del orden del día el cambio de nombre de la compañía de INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR - INMOVERSA S.A. a HOTEL REAL AUDIENCIA H.F.A. - S.A.

Actúa como Presidente Ad-Hoc de la Junta de Accionistas, el Ingeniero Fco. Enrique Duque Calisto, y como Secretaria la Gerente General señora Guadalupe de Paimann

A continuación la presidencia dispone que se proceda a tratar el único punto del orden del día.

Toma la palabra la señora Guadalupe de Paimann, Gerente General de la Compañía y expone sobre la necesidad de efectuar el cambio de denominación de la compañía por dos motivos importantes:

- El nombre actual se presta a confundir la actividad de la compañía lo cual ya a causado más de un problema, sobre todo en el Municipio de Quito que grava con una tasa impositiva mayor a las inmobiliarias .
- El nombre adecuado dará mercado al negocio de la hotelería .

14

**La Junta General luego de una breve deliberación resuelve, cambiar la denominación de la compañía por HOTEL REAL AUDIENCIA H.R.A.-S.A y además autoriza a la señora Gerente General, para que realice los trámites necesarios en el perfeccionamiento de esta reforma**

**Se anexa al expediente de la presente acta las cartas poderes.**

**No existiendo otro punto que tratar, se declara un receso para la elaboración del acta. Siendo las 18 horas y treinta minutos, se da lectura al acta la cual es aprobada por unanimidad.**



**Enrique Duque Calisto**

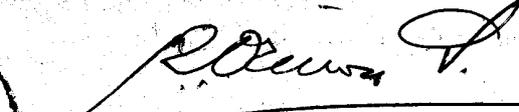
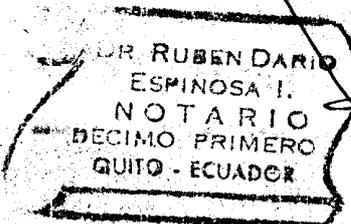
**Presidente**



**Guadalupe de Paimann**

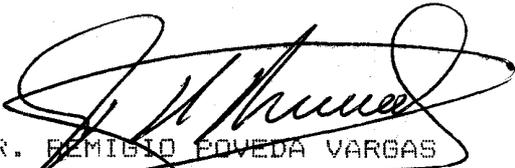
**Secretaria**

Se otorgó ante mi, en fe  
de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA,  
firmada y sellada en Quito, a veinte y uno de Marzo de mil  
novecientos noventa y siete.-

  
  
DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO  
NOTARIO DECIMO PRIMERO DE QUITO



RAZON.- Siento razón y doy fe que en esta fecha tomo nota al margen de la escritura matriz de CONSTITUCION DE COMPANIA INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR INMOVERSA S.A. ; celebrada en esta Notaría de fecha 22 de mayo de 1981 ; de la escritura AUMENTO DE CAPITAL, REFORMA Y CODIFICACION DE ESTATUTOS Y CAMBIO DE DENOMINACION DE INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR INMOVERSA S.A., y su aprobación mediante Resolución No. 97.1.1.1.2317, emitida por la Superintendencia de Compañías de fecha 19 de septiembre de 1997.- Quito a, nueve de marzo de mil novecientos noventa y ocho.-

  
DR. REMIGIO FOVEDA VARGAS

NOTARIO DECIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO

NOTARIA DECIMO SEPTIMO  
Av. G de Diciembre 180  
Dr. Remigio Foveda V/

RAZON: Mediante Resolución No. 97-1-1-1-2317, dictada el 19 de Septiembre de 1.997, por la Superintendencia de Compañías, fue aprobada la escritura pública de cambio de denominación de la Compañía INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR INMOVERSA S. A. por HOTEL REAL AUDIENCIA H.R.A. S. A., aumento de capital, reforma y codificación de estatutos, otorgada ante mí, el 21 de Marzo de 1.997.- Tomé nota de este particular al margen de la respectiva matriz.- Quito, a once de Marzo de mil novecientos noventa y ocho.-

*Rubén Darío Espinosa I.*

DR. RUBEN DARIO ESPINOSA I. DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO  
 NOTARIO DECIMO PRIMERO QUITO - ECUADOR



REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON QUITO

18

ta fecha queda inscrito el presente documento y la RESOLUCION número DOS MIL TRESCIENTOS DIEZ Y SIETE, DEL SR. INTENDENTE DE COMPANIAS DE QUITO, DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1997, bajo el número 0595 del Registro Mercantil, Tomo 129.- Se tomó nota al margen de la inscripción número 670 del Registro Mercantil de nueve de julio de mil novecientos ochenta y uno, a fs. 1660 Tomo 112.- Queda archivada la segunda copia Certificada de la Escritura Pública de Cambio de Denominación de la Compañía INMOBILIARIA E INVERSIONES DEL ECUADOR INMOVERSA S.A. por "HOTEL REAL AUDIENCIA H.R.A. S.A.", el Aumento de Capital Reforma y Codificación de Estatutos.- Otorgada el 21 de marzo de 1997, ante el Notario Décimo Primero del cantón Quito, DR. RUBEN DARIO ESPINOSA.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el ARTICULO TERCERO de la citada Resolución de conformidad a lo establecido en el decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el Repertorio bajo el número 07237.- Quito, a diez y siete de marzo de mil novecientos noventa y ocho.-EL REGISTRADOR.-

GRA...-

