

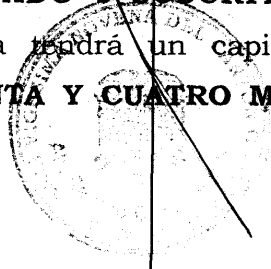
1 **ESCRITURA PÚBLICA DE**
2 **CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA**
3 **SANOBER S. A.**-----

4 **CUANTIA: US\$129,800.00**-----

5 En la ciudad de Santiago de Guayaquil, capital de la
6 Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los
7 diecinueve días del mes de agosto del año dos mil diez, ante
8 mí, **ABOGADO RENATO ESTEVES SAÑUDO, Notario**
9 **Suplente VIGÉSIMO NOVENO** de este cantón, comparecen,
10 por una parte, el señor **JUAN CARLOS SANTOS OBERTI,**
11 por sus propios derechos, casado, de profesión ejecutivo, de
12 nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad; y, por
13 otra parte, la señora **CLAUDIA PATRICIA LÓPEZ**
14 **PATIÑO,** por sus propios derechos, divorciada, de profesión
15 Ingeniera de Empresas, de nacionalidad ecuatoriana,
16 domiciliado en esta ciudad. Los comparecientes son mayores
17 de edad, capaces para obligarse y contratar, de quienes doy fe
18 conocerlos en virtud de haberme exhibido sus documentos de
19 identificación, en este acto.- Bien instruidos en el objeto y
20 resultados de esta escritura pública de **CONSTITUCIÓN DE**
21 **LA COMPAÑÍA ANÓNIMA SANOBER S. A.,** a la que
22 proceden como queda manifestado y con amplia y entera
23 libertad, para su otorgamiento me presentaron la minuta que
24 es del tenor siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** Sirvase autorizar
25 en el Registro Público a su cargo, el contrato de constitución
26 de una compañía anónima que se celebra al tenor de las
27 siguientes cláusulas y declaraciones: **CLAUSULA PRIMERA:**
28 **INTERVINIENTES.-** Concurren a la celebración de este

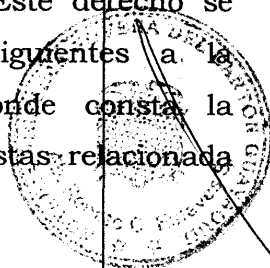
1 contrato y manifiestan expresamente su voluntad de
2 constituir la compañía anónima que se denominará
3 **SANOBER S.A.: UNO)** El señor **JUAN CARLOS SANTOS**
4 **OBERTI**, de nacionalidad ecuatoriana, con cédula de
5 ciudadanía número cero nueve cero siete cinco cuatro uno
6 uno uno cuatro, de estado civil casado, ecuatoriano, mayor
7 de edad, domiciliado en Guayaquil, por sus propios derechos;
8 y, **DOS)** La señora **CLAUDIA PATRICIA LÓPEZ PATIÑO**,
9 de nacionalidad ecuatoriana, con cédula de ciudadanía
10 número cero uno cero dos cinco ocho uno dos dos cero, de
11 estado civil divorciada, domiciliada en Guayaquil, por sus
12 propios derechos. Todos tienen capacidad jurídica para
13 celebrar toda clase de actos y contratos. **CLAUSULA**
14 **SEGUNDA: NORMAS APLICABLES.-** La compañía que por
15 este acto se constituye es una compañía anónima de carácter
16 exclusivamente civil, regida por el título XXVI del Código Civil
17 Ecuatoriano, lo aplicable en la Ley de Compañías, los
18 estatutos que a continuación se expresan y las leyes
19 pertinentes. **CLAUSULA TERCERA: ESTATUTO DE LA**
20 **COMPAÑIA SANOBER S.A.- CAPITULO PRIMERO.- DE**
21 **SU DENOMINACION, OBJETO SOCIAL, PLAZO,**
22 **NACIONALIDAD Y DOMICILIO.- ARTICULO PRIMERO.-**
23 **DENOMINACION.-** La compañía se denominará **SANOBER**
24 **S.A.**, y se regirá por el título XXVI del Código Civil
25 Ecuatoriano, lo aplicable en la Ley de Compañías, los
26 estatutos y las leyes pertinentes. **ARTÍCULO SEGUNDO: DEL**
27 **OBJETO SOCIAL.-** La compañía tendrá como objeto social:
28 comprar, vender, permutar, administrar, tomar o dar en

1 arriendo o subarriendo bienes inmuebles, sean estos urbanos
2 o rústicos, para sí misma. Podrá contratar con terceros la
3 construcción de edificios para su administración o venta,
4 inclusive por el sistema de propiedad horizontal; pudiendo
5 además intervenir como accionista o socia de compañías ya
6 existentes o que se constituyeren y en general podrá realizar
7 todo acto o contrato permitido por las leyes ecuatorianas, en
8 relación con el objeto de la compañía, pudiendo además
9 contraer toda clase de obligaciones de crédito ya sea con
10 garantía personal, prendaria o hipotecaria. Está
11 expresamente prohibido dedicarse al comercio. **ARTÍCULO**
12 **TERCERO: DEL PLAZO.-** El plazo por el cual se constituye
13 esta compañía es de cien años, contados a partir de la fecha
14 de inscripción de la presente escritura pública en el Registro
15 Mercantil, sin embargo, dicho plazo podrá ampliarse o la
16 compañía podrá disolverse y liquidarse antes del vencimiento
17 del mismo, por resolución expresa de la Junta General de
18 Accionistas. **ARTÍCULO CUARTO: DE LA NACIONALIDAD Y**
19 **DOMICILIO.-** La compañía es de nacionalidad ecuatoriana
20 y su domicilio principal será el cantón Guayaquil, Provincia
21 del Guayas, pudiendo establecer sucursales o agencias en
22 cualquier lugar de la república o del exterior, previo el
23 cumplimiento de las disposiciones legales aplicables al caso.
24 **CAPITULO SEGUNDO: DEL CAPITAL, DE LAS**
25 **ACCIONES Y DE LOS ACCIONISTAS.- ARTÍCULO**
26 **QUINTO.- DEL CAPITAL AUTORIZADO Y SUSCRITO**
27 **DE LA COMPAÑIA.-** La compañía tendrá un capital
28 autorizado de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL**



1 **00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**
2 **AMÉRICA** que, podrá ser aumentado por resolución de la
3 Junta General de Accionistas. El capital suscrito de la
4 compañía es de **CIENTO VEINTINUEVE MIL**
5 **OCHOCIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS**
6 **UNIDOS DE AMÉRICA**, dividido en **MIL DOSCIENTOS**
7 **NOVENTA Y OCHO** acciones ordinarias y nominativas de un
8 valor de **CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**
9 **AMÉRICA** cada una, capital que podrá ser aumentado o
10 disminuido por resolución de la Junta General de
11 Accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de
12 Compañías, los estatutos sociales y por las demás cláusulas
13 legales. **ARTÍCULO SEXTO: DE LAS ACCIONES.-** Las
14 acciones estarán numeradas de la CERO CERO UNO a la MIL
15 DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO inclusive y, serán firmadas
16 por el Presidente y el Gerente General de la compañía. Se
17 podrán emitir títulos de acciones, de acuerdo con la ley, en
18 los libros talonarios correlativamente numerados y firmados
19 por el Presidente y Gerente General de la compañía, pudiendo
20 comprender una o más acciones. De igual manera, se podrán
21 emitir certificados provisionales por cualquier número de
22 acciones, conforme a la ley, haciendo constar en ellos la
23 numeración de las mismas, entregando el certificado al
24 accionista y, éste suscribirá el recibo correspondiente.
25 **ARTÍCULO SÉPTIMO.-** Cada acción es indivisible y concede
26 derecho a un voto en las Juntas Generales de Accionistas, en
27 proporción a su valor pagado, en consecuencia, cada acción
28 liberada (íntegramente pagada en un cien por ciento) da

1 derecho a un voto, en dichas Juntas Generales. **ARTÍCULO**
2 **OCTAVO.-** La compañía no emitirá títulos definitivos de las
3 acciones, mientras éstas no estén totalmente pagadas; entre
4 tanto, sólo se otorgarán a los accionistas certificados
5 provisionales y nominativos. **ARTÍCULO NOVENO.-** Los
6 títulos y certificados nominativos se inscribirán en el Libro de
7 Acciones y Accionistas, donde también se anotarán las
8 transferencias de dominio o gravámenes que llegaren a pesar
9 sobre las mismas. **ARTÍCULO DÉCIMO.-** Si un título o
10 certificado provisional se extraviare, deteriorare o destruyere,
11 la compañía podrá anular el título o el certificado, previa
12 publicación efectuada a costa del accionista, por tres días
13 consecutivos, en uno de los periódicos de mayor circulación
14 en el domicilio principal de la misma. Una vez transcurridos
15 treinta días, contados a partir de la fecha de la última
16 publicación, se procederá a la anulación del título o
17 certificado, debiéndose conferir uno nuevo al accionista. La
18 anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o
19 certificado anulado. **ARTÍCULO UNDÉCIMO.-** En la
20 suscripción de nuevas acciones por aumento de capital, se
21 preferirán a los accionistas existentes, en proporción a sus
22 acciones, siempre que no se encuentren en mora del pago de
23 la suscripción anterior, de tal forma que no podrán ejercer su
24 derecho de preferencia mientras no hayan pagado lo que
25 estuvieren adeudando por este concepto. Este derecho se
26 ejercitará dentro de los treinta días siguientes a la
27 publicación por la prensa del aviso donde consta la
28 resolución de la Junta General de Accionistas relacionada

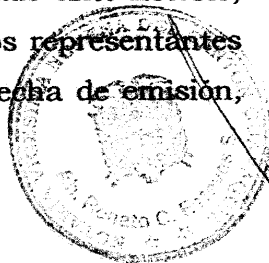


1 con este aumento de capital. **ARTÍCULO DUODÉCIMO.-** La
2 compañía podrá según los casos y, atendiendo la naturaleza
3 de la aportación no efectuada, proceder de la siguiente
4 manera: **A)** Reclamar por la vía verbal sumaria el
5 cumplimiento de esta obligación y el pago del máximo del
6 interés convencional desde la fecha de suscripción; **B)**
7 Proceder ejecutivamente contra los bienes del accionista,
8 sobre la base del documento de suscripción, para hacer
9 efectiva la proporción de capital en numerario no entregada y
10 sus intereses según la letra anterior; **C)** Enajenar los
11 certificados provisionales por cuenta y riesgo del accionista
12 moroso. En caso de procederse a la venta de los certificados,
13 la enajenación se verificará por intermedio de un martillador
14 público o de un corredor titulado. Para la entrega del título se
15 sustituirá el original por un duplicado. La persona que
16 adquiera los certificados se subrogará en todos los derechos y
17 obligaciones del accionista, quedando éste subsidiariamente
18 responsable del cumplimiento de dichas obligaciones. Si la
19 venta no se pudiere efectuar, se rescindirá el contrato
20 respecto al accionista moroso y la acción será anulada, con la
21 consiguiente reducción del capital, quedando en beneficio de
22 la compañía las cantidades ya percibidas por ella, a cuenta
23 de la acción. La anulación se publicará expresando el número
24 de la acción anulada. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: DE**
25 **LOS ACCIONISTAS.-** Constituyen derechos fundamentales
26 de los accionistas: **A)** Tener la calidad de accionista conforme
27 a la ley y a los estatutos de esta compañía; **B)** Intervenir en
28 las Juntas Generales, con derecho a voto, cuando de acuerdo

1 con la clase de acción se lo conceda la ley y los estatutos; **C)**
2 Formar parte de los órganos de administración o de la
3 fiscalización de la compañía, si han sido elegidos según la ley
4 y los estatutos; **D)** Gozar de preferencia para la suscripción
5 de las acciones, en el caso de aumento de capital, siempre
6 que no se encuentren en mora del pago de la suscripción
7 anterior, tal como lo ha establecido el artículo undécimo de
8 este estatuto y artículo ciento setenta y cinco de la Ley de
9 Compañías; **E)** Participar en los beneficios sociales y
10 distribución del acervo social en caso de liquidación de la
11 compañía, proporcionalmente al monto de sus acciones; **F)**
12 Negociar libremente sus acciones; **G)** Impugnar las
13 resoluciones de la Junta General y demás organismos de la
14 compañía, para cuyo efecto los accionistas que representen
15 por lo menos la cuarta parte del capital social, podrán
16 impugnar dentro de los plazos y conforme a las disposiciones
17 que se establecen a continuación, los acuerdos de las Juntas
18 Generales o, de los Organismos de Administración que no se
19 hubieren adoptado de conformidad con la Ley de Compañías
20 o, el Estatuto Social o, que lesionan en beneficio de uno o
21 varios accionistas, los intereses de la compañía. Sin embargo,
22 no podrá ejercer este derecho, el accionista que estuviere en
23 mora en el pago de sus aportes. Se ejercitará este derecho
24 presentando un escrito ante la jueza o juez de lo civil del
25 domicilio principal de la compañía, cuyo contenido deberá
26 tener los siguientes requisitos: **UNO.-** Que la demanda se
27 presente ante la jueza o juez de lo civil del domicilio principal
28 de la compañía, dentro de los treinta días subsiguientes a la



1 fecha del acuerdo o resolución; **DOS.-** Que los reclamantes no
2 hayan concurrido a la Junta General o hayan dado su voto
3 en contra de la resolución; **TRES.-** Que la demanda señale la
4 cláusula del contrato social o el precepto legal infringido o, el
5 concepto de la violación o el perjuicio; **CUATRO.-** Que los
6 accionistas depositen los títulos o certificados de sus
7 acciones con su demanda, los mismos que se guardarán en
8 un casillero de seguridad de un banco. Las acciones
9 depositadas no se devolverán hasta la conclusión del juicio y
10 no podrán ser objeto de transferencia pero, el juez que las
11 reciba otorgará certificados del depósito que, serán
12 suficientes para hacer efectivos los derechos sociales. Los
13 accionistas no podrán apelar de las resoluciones que
14 establezcan la responsabilidad de los administradores o
15 comisarios. Las acciones concedidas a los accionistas, se
16 sustanciarán en juicio verbal sumario. Quedan a salvo los
17 derechos adquiridos de buena fe por terceros, en virtud de los
18 actos realizados en ejecución de la resolución; **H)** Poder ser
19 representados en Junta General por cualquier persona, salvo
20 que se trate de alguno de los administradores, comisarios o,
21 miembros principales de los órganos administrativos y de
22 fiscalización de la compañía, ni sus respectivos suplentes
23 cuando hubieren intervenido por los principales durante el
24 ejercicio económico cuyas cuentas o informes vayan a ser
25 objeto de conocimiento y resolución de la Junta General,
26 mediante un poder general o especial otorgado ante notario,
27 comunicación, carta o facsímil, dirigida a los representantes
28 legales de la compañía, indicando lugar y fecha de emisión,



1 Junta General de Accionistas para conocer los asuntos que
2 indiquen en su petición. Si el administrador rehusare realizar
3 la convocatoria o no lo hiciere en el plazo de
4 quince días, contados desde el recibo de la
5 petición, podrá recurrir a la Superintendencia de
6 Compañía, solicitando sea convocada; **L)** Cuando
7 existan fundadas sospechas de actitud negligente
8 por parte de los comisarios, los accionistas
9 actuarán de conformidad con la Ley; **LL)** Cualquier
10 accionista podrá denunciar por escrito ante los
11 comisarios, los hechos que estimen irregulares en la
12 administración; **M)** Todo accionista tiene derecho a
13 obtener de la Junta General, los informes
14 relacionados con los puntos en discusión. Si alguno
15 de los accionistas declarare que no está
16 suficientemente instruido, podrá pedir que la reunión
17 se difiera por tres días. Si la proposición fuere apoyada por
18 un número de accionistas que representen la cuarta
19 parte del capital pagado por los concurrentes a la
20 junta, ésta quedará diferida. Si se pidiere término
21 más largo, decidirá la mayoría que represente por lo
22 menos la mitad del capital pagado por los concurrentes.
23 Este derecho no puede ejercitarse sino una sola vez, sobre el
24 mismo objeto. No se diferirá la reunión, cuando hubiere sido
25 convocada por los comisarios con el carácter de urgente y, N)
26 En general, cualquier otro derecho que estipule la ley.
27 **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.-** Son obligaciones del
28 accionista: **A)** Aportar a la compañía la proporción del capital

1 suscrito y no desembolsado, en la forma prevista en estos
2 estatutos. El plazo para el pago íntegro de dichos valores no
3 podrá exceder de dos años, contados a partir de la fecha de la
4 emisión del certificado provisional; **B)** El accionista es
5 personalmente responsable del pago íntegro de las acciones
6 que haya suscrito, no obstante cualquier cesión o traspaso
7 que de ellas haga; **C)** Responder ante los acreedores de la
8 compañía en la medida en que hubiere percibido pagos de la
9 misma, con infracción a las disposiciones legales, a no ser
10 que los haya percibido de buena fe. La compañía por su
11 parte, tampoco podrá reclamar cantidades que los accionistas
12 hubieren percibido de buena fe como participación de los
13 beneficios. Los derechos que se trata en esta letra,
14 prescribirán en cinco años, contados desde la recepción del
15 pago y, **D)** En general, cualquier otra obligación que la Ley de
16 Compañía, leyes conexas o las correspondientes resoluciones
17 emitidas por los órganos competentes les exijan a sus

18 accionistas. **CAPITULO TERCERO: DEL GOBIERNO Y**
19 **DE LA ADMINISTRACION DE LA COMPAÑIA.-**

20 **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.-** El gobierno de la compañía
21 corresponde a la Junta General de Accionistas, la misma que
22 constituye el órgano supremo. La administración de la
23 compañía se ejecutará a través del Presidente y del Gerente
24 General, cada uno de ellos con las atribuciones y deberes que
25 les concede la ley y, de acuerdo a los términos que se indican

26 en el presente estatuto. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.-** La
27 Junta General de Accionistas la componen los accionistas
28 legalmente convocados y reunidos. **ARTÍCULO DÉCIMO**

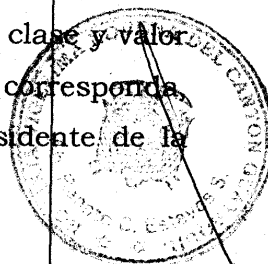
1 **SEPTIMO.-** La Junta General de Accionistas se reunirá
2 ordinariamente una vez al año, dentro de los tres meses
3 posteriores a la finalización del ejercicio económico de la
4 compañía, previa convocatoria efectuada por el Presidente o
5 por el Gerente General a los accionistas, por la prensa, en
6 uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio
7 principal de la compañía con ocho días de anticipación por
8 lo menos al fijado para la reunión. Los comisarios serán
9 especial e individualmente convocados conforme lo
10 establecido en el Reglamento de Juntas Generales. La
11 convocatoria indicará el lugar, día, hora y objeto de la
12 reunión, así como cualquier otro elemento que
13 adicionalmente sea establecido a través de resoluciones
14 emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías.

15 **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.-** La Junta General de
16 Accionistas se reunirá extraordinariamente en cualquier
17 tiempo, previa la convocatoria del Presidente o el Gerente
18 General, sea por su iniciativa o, a pedido de un número de
19 accionistas que representen por lo menos el veinticinco por
20 ciento del capital suscrito, según lo señalado en el artículo
21 décimo tercero letra -K- de este estatuto. Las

22 convocatorias deberán ser hechas en la misma forma que las
23 ordinarias. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: DEL**

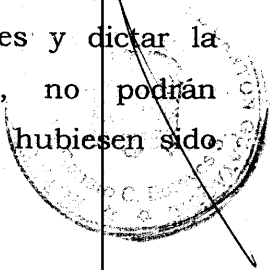
24 **QUORUM.-** Para constituir quórum en la Junta General de
25 Accionistas, se requiere, si se trata de primera convocatoria la
26 concurrencia de un número de accionistas que
27 represente por lo menos la mitad del capital pagado.
28 De no conseguirlo, se hará una nueva convocatoria,

1 cuyo contenido no podrá modificarse al establecido en
2 primera convocatoria que, no podrá demorarse más de treinta
3 días contados desde la fecha fijada para la reunión y
4 contendrá la advertencia de que habrá quórum con el
5 número de accionistas que concurrieren, salvo que se trate de
6 segunda convocatoria para efectuar una Junta General de los
7 enunciados en el artículo doscientos cuarenta de la Ley de
8 Compañías, esto es para conocer sobre aumento o
9 disminución del capital, transformación, fusión, escisión,
10 disolución anticipada de la compañía, reactivación de la
11 compañía en proceso de liquidación, la convalidación y, en
12 general cualquier modificación de los estatutos, en cuyo caso
13 será necesaria la presencia de la tercera parte del capital
14 pagado, más si en esta no hubiere el quórum requerido, se
15 procederá a realizar una tercera convocatoria la que se
16 constituirá con el número de accionista presentes y, que no
17 podrá demorar más de sesenta días, contados a partir de la
18 fecha fijada para la primera reunión, sin modificar el objeto
19 de ésta, debiendo expresarse este particular en la
20 convocatoria que se efectúe. **ARTÍCULO VIGÉSIMO.-** Antes
21 de declararse instalada la Junta General de Accionistas, el
22 Secretario o, quien hiciera sus veces, formará la Lista de
23 Asistentes. En ella se incluirán a los tenedores de las
24 acciones que consten como tales en el Libro de Acciones y
25 Accionistas. En la Lista de Asistentes se anotará los nombres
26 de los accionistas representados y presentes, la clase y valor
27 de las acciones y el número de votos que les corresponda,
28 dejando constancia con su firma y la del Presidente de la



1 Junta del alistamiento total que se hiciere. En las Juntas
2 Generales Ordinarias, luego de verificar el quórum
3 estatutario, se conocerá y resolverá sobre el informe y
4 memoria del comisario en relación al balance general y estado
5 de la cuenta de pérdidas y ganancias y sus anexos, informe y
6 memoria de los administradores en relación al ejercicio
7 económico del año anterior, estudio del balance general de la
8 compañía con sus cuentas de pérdidas y de ganancias
9 correspondientes; resolver sobre la distribución de los
10 beneficios sociales; constitución del fondo de reserva; elección
11 de las nuevas autoridades, representantes legales y demás
12 miembros que correspondan hacerlos en ese período, según
13 estos estatutos y, cualquier otro punto que conste en la
14 convocatoria. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.-** Presidirá
15 las Juntas Generales el Presidente y actuará como Secretario
16 el Gerente General, pudiendo, si fuere necesario, nombrarse
17 un Director o Secretario Ad-Hoc. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**
18 **SEGUNDO.-** En las Juntas Generales Ordinarias y
19 Extraordinarias se tratarán los asuntos que específicamente
20 se hayan puntualizado en la convocatoria. **ARTÍCULO**
21 **VIGÉSIMO TERCERO.-** Todos los acuerdos y resoluciones de
22 la Junta General de Accionistas se tomarán por un número
23 de votos que representen la mitad más uno, en relación al
24 capital pagado concurrente a la reunión, salvo aquellos casos
25 en que la Ley o estos Estatutos, exigieren una mayor
26 proporción. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.-** Al concluir el
27 tratamiento de los puntos de la convocatoria, en la Junta
28 General de Accionistas Ordinaria o Extraordinaria, se

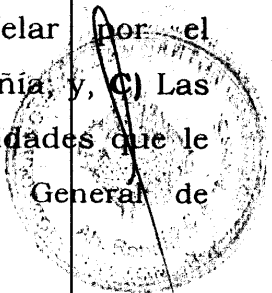
1 concederá un receso para que el secretario o, quien hiciere
2 sus veces, redacte un acta con el resumen de las resoluciones
3 o acuerdos tomados, con el objeto de que dicha acta-resumen
4 pueda ser aprobada por la Junta General de Accionistas,
5 siendo tales resoluciones o acuerdos de cumplimiento
6 obligatorio para los accionista, los cuales entrarán de
7 inmediato en vigencia, salvo el derecho de oposición señalado
8 en el artículo décimo tercero letra -G- de este estatuto,
9 conforme a la Ley de Compañías. Todas las actas de la Junta
10 General de Accionistas serán firmadas por el Presidente y el
11 Secretario o, por quienes hayan hecho sus veces en la
12 reunión y, se elaborarán de conformidad con el respectivo
13 reglamento que, para dicho efecto emitan los órganos
14 competentes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.-** Las Juntas
15 Generales de Accionistas se podrán realizarse sin
16 convocatoria previa, si se hallare presente la totalidad del
17 capital social pagado, de acuerdo a lo que dispone el artículo
18 doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías, siempre y
19 cuando los accionistas concuerden con ella y se aprueben los
20 puntos a tratar. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.-** Son
21 atribuciones de la Junta General de Accionistas: **A)** Designar
22 y remover al Presidente y Gerente General de la compañía; **B)**
23 Designar y remover uno o más comisarios, junto con sus
24 respectivos suplentes; **C)** Conocer anualmente las cuentas, el
25 balance, los informes que le presentaren los administradores
26 y los comisarios sobre los negocios sociales y dictar la
27 resolución correspondiente. Sin embargo, no podrán
28 aprobarse ni el balance, ni las cuentas si no hubiesen sido



1 precedidos por el informe del o los comisarios, según el
2 artículo doscientos treinta y uno, numeral dos y doscientos
3 setenta y nueve, número cuatro de la Ley de Compañías; **D)**
4 Resolver sobre la distribución de los beneficios sociales; **E)**
5 Acordar el aumento o disminución del capital social de la
6 compañía, fusión, transformación escisión, disolución y
7 liquidación de la compañía y, en general cualesquiera que
8 conlleve la modificación del contrato social; **F)** Autorizar la
9 transferencia, enajenación y gravamen, a cualquier título que
10 se realice sobre los bienes inmuebles de propiedad de la
11 compañía; **G)** Acordar la disolución o liquidación de la
12 compañía antes del vencimiento del plazo señalado o del
13 prorrogado, en su caso, de conformidad con la ley; **H)** Fijar el
14 procedimiento para la liquidación, la retribución de los
15 liquidadores y considerar las cuentas de la liquidación; **I)**
16 Conocer de cualquier asunto concerniente a la compañía y
17 los demás que expresamente se sometan a su consideración,
18 de conformidad con los presentes estatutos; **J)** Limitar,
19 operacional, económica y funcionalmente las atribuciones del
20 Presidente y Gerente General; **K)** Resolver sobre la
21 amortización de las acciones; **L)** Fijar la retribución de los
22 comisarios y administradores y, **LL)** Resolver los demás
23 asuntos que le corresponden por ley, los presentes estatutos
24 o reglamentos pertinentes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**
25 **SÉPTIMO.-** Son atribuciones y deberes del Gerente General:
26 **A)** Ejercer individualmente la representación legal, judicial y
27 extrajudicial de la compañía; **B)** Administrar la compañía,
28 dirigir sus negocios, empresas u instalaciones, ejecutando a

1 nombre de ella, toda clase de actos y contratos sin más
2 limitaciones que las señaladas en estos estatutos; **C)**
3 Dictar el presupuesto de ingresos y gastos; **D)** Suscribir
4 conjuntamente con el Presidente los títulos o certificados
5 provisionales de acciones de la compañía; **E)** Vigilar la
6 marcha general de la compañía y el desempeño de las
7 funciones de los servidores de la misma; **F)** Manejar los
8 fondos de la compañía, bajo su responsabilidad, para lo
9 cual podrá abrir, cerrar, manejar cuentas corrientes y
10 efectuar toda clase de operaciones bancarias, civiles y
11 mercantiles; **G)** Suscribir pagarés, letras de cambio y en
12 general todo documento civil o comercial que obligue a la
13 compañía; **H)** Nombrar, contratar, fijar sus
14 remuneraciones, despedir y liquidar trabajadores,
15 empleados o funcionarios, previa las formalidades de Ley; **I)**
16 Constituir mandatarios generales y especiales, previa la
17 autorización de la Junta General de Accionistas; **J)** Cumplir y
18 hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de
19 Accionistas y, **K)** Las demás que le señale la Ley de
20 Compañías, el Estatuto Social y demás disposiciones que
21 se emitan sobre este tema. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**

22 **OCTAVO.-** Son atribuciones y deberes del Presidente: **A)**
23 Ejercer individualmente la representación legal, judicial y
24 extrajudicial de la compañía. **B)** Velar por el
25 cumplimiento del objeto social de la compañía, y, **C)** Las
26 demás atribuciones, deberes y responsabilidades que le
27 determine el Gerente General, la Junta General de



1 Accionistas, la Ley de Compañías y el presente estatuto.

2 **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.-** El Presidente y Gerente

3 General durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones,

4 pudiendo ser reelegidos. **CAPITULO CUARTO: DE LA**

5 **FISCALIZACION Y CONTROL.- ARTÍCULO**

6 **TRIGÉSIMO.-** El o los comisarios principales así como sus

7 respectivos suplentes, serán elegidos por la Junta General de

8 Accionistas para un periodo de un año, pudiendo ser

9 reelegidos al término del mismo. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO**

10 **PRIMERO.-** Son deberes, atribuciones, prohibiciones y

11 responsabilidades del o los comisarios, los siguientes: **A)**

12 Fiscalizar en todas sus partes la administración de la

13 compañía, velando porque ésta se ajuste no sólo a los

14 requisitos sino también a las normas de una buena

15 administración; **B)** Exigir de los administradores la entrega de

16 un balance mensual de comprobación; **C)** Examinar en

17 cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos,

18 los libros y papeles de la compañía en los estados de caja y

19 cartera; **D)** Révisar el balance, cuenta de pérdidas y

20 ganancias y presentar a la junta general un informe

21 debidamente fundamentado sobre los mismos; **E)** Convocar a

22 juntas generales de accionistas en determinados casos, de

23 acuerdo a lo señalado con la ley; **F)** Solicitar a los

24 administradores que hagan constar en el orden del día

25 previamente a la convocatoria de la junta general, los puntos

26 que crean convenientes; **G)** Asistir con voz informativa a las

27 juntas generales; **H)** Vigilar en cualquier tiempo las

28 operaciones de la compañía; **I)** Pedir informes a los

1 administradores; **J)** Proponer motivadamente la remoción de
2 los administradores; **K)** Presentar a la junta general las
3 denuncias que reciba acerca de la administración, con el
4 informe relativo a las mismas. El incumplimiento de esta
5 obligación, les hará personal y solidariamente responsables
6 con los administradores; **L)** Informar oportunamente a la
7 Superintendencia de Compañías sobre las observaciones que
8 formule y les fueren notificadas. La omisión o negligencia
9 por parte de los comisarios será sancionada por la
10 Superintendencia con la multa correspondiente. Es prohibido
11 a los comisarios: **A)** Formar parte de los órganos de
12 administración de la compañía; **B)** Delegar el ejercicio de su
13 cargo y, **C)** Representar a los accionistas en la Junta General.
14 Tanto el comisario principal como el suplente, serán
15 accionistas de la compañía. Podrán ser reelegidos y deberán
16 permanecer en sus cargos hasta ser legalmente
17 reemplazados. Los comisarios suplentes, subrogarán a los
18 principales con las mismas atribuciones, deberes y
19 responsabilidades. **CAPITULO QUINTO: DE LAS**
20 **UTILIDADES.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.-** Siendo
21 derecho fundamental de todo accionista, participar de los
22 beneficios sociales, conforme a lo señalado en el artículo
23 décimo tercero, letra -E- de este estatuto, la distribución de
24 las utilidades se hará en proporción al valor pagado de las
25 acciones. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.-** Sólo podrá
26 repartirse el resultante del beneficio líquido y percibido del
27 balance anual, sin derecho al pago de interés por este
28 concepto, de acuerdo al artículo doscientos ocho de la Ley de

1 Compañías. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.-** De las
2 utilidades del ejercicio anual, que resulten después
3 de realizar las deducciones a la que hubiere lugar
4 conforme a la ley, se destinará por lo menos un
5 cincuenta por ciento para dividendos, a favor de los
6 accionistas, salvo resolución unánime en contrario de
7 la Junta General de Accionista. **ARTÍCULO**
8 **TRIGÉSIMO QUINTO.-** Acordada por la Junta General
9 de Accionistas la distribución de utilidades, los
10 accionistas adquieren frente a la compañía un
11 derecho de crédito para el cobro de los dividendos que
12 les correspondan, que prescribe en cinco años.

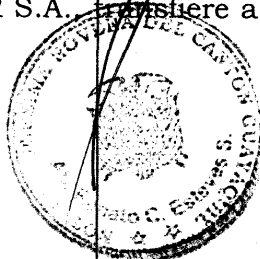
13 **CAPITULO SEXTO: DE LA DISOLUCION Y**
14 **LIQUIDACION.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.-** La
15 compañía se disolverá por las causas determinadas
16 en la Ley de Compañías en tal caso, entrará en
17 liquidación, la que estará a cargo del Gerente
18 General, la que se efectuará conforme a las normas
19 de la Ley de Compañías y demás resoluciones que
20 para este efecto dicten los órganos competentes.

21 **CAPITULO SÉPTIMO: DEL FONDO DE RESERVA.-**
22 **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEPTIMO.-** La compañía
23 creará un fondo de reserva legal en numerario, una
24 vez establecidas las utilidades líquidas, se tomará un
25 porcentaje no menor del diez por ciento para
26 formarlo, hasta que éste alcance por lo menos el
27 cincuenta por ciento del capital social. En la misma
28 forma debe ser reintegrado dicho fondo, si éste,

1 después de constituido, resultare disminuido por
2 cualquier causa. **CLAUSULA CUARTA:**
3 **DECLARACIONES.- CUATRO. UNO.- DE LA**
4 **SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL SOCIAL.-** El
5 capital de la compañía **SANOBER S.A.**, ha sido
6 suscrito y pagado de la siguiente manera: El señor
7 **JUAN CARLOS SANTOS OBERTI**, suscribe en su
8 totalidad DOS acciones ordinarias y nominativas de
9 CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
10 AMÉRICA cada una; y, la señora **CLAUDIA PATRICIA**
11 **LÓPEZ PATIÑO**, suscribe MIL DOSCIENTOS
12 NOVENTA Y SEIS acciones ordinarias y nominativas
13 de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
14 AMÉRICA cada una. El capital suscrito ha sido
15 pagado en el cien por ciento en numerario y en el
16 cien por ciento en especie, de la siguiente manera: El
17 señor **JUAN CARLOS SANTOS OBERTI**, paga en
18 efectivo la cantidad de Doscientos Dólares de los
19 Estados Unidos de América, correspondiente al cien
20 por ciento de su aportación en el capital social de la
21 compañía, tal como se hace constar en el certificado
22 de Cuenta de Integración de Capital, otorgado por el
23 Banco de Guayaquil, el mismo que se agrega a esta
24 escritura como documento habilitante; y, la señora
25 **CLAUDIA PATRICIA LÓPEZ PATIÑO**, paga la
26 cantidad de CIENTO VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS
27 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
28 AMERICA, mediante la transferencia de dominio a

1 esta compañía del bien inmueble de propiedad de la
2 accionista, consistente en: Solar signado con el
3 numero TREINTA Y OCHO, de la Urbanización "LA
4 RIBERA DE BATAN", identificado con el número
5 catastral cinco-cero uno-diez-cuatro-treinta y ocho-
6 cero-cero-cero (5-01-10-4-38-0-0-0) y ficha registral
7 cuatro mil quinientos treinta y uno (4531), que tiene
8 los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: Solar
9 número treinta y cinco, con veinticinco metros, Por el
10 Sur: Calle vehicular secundaria, con veinticinco
11 metros; Por el Este: Solar treinta y nueve con treinta
12 metros; y por el Oeste: Solar numero treinta y siete
13 con treinta metros. Área Total: setecientos cincuenta
14 metros cuadrados. **CUATRO.DOS.: HISTORIA DE**
15 **DOMINIO.-** La señora Claudia Patricia López Patiño y
16 el señor Fernando Nuñez Miranda, adquirieron el
17 dominio del inmueble antes descrito por compraventa
18 que a su favor otorgó la compañía Inmobiliaria Kronal
19 Compañía Limitada, tal como consta de la escritura
20 pública otorgada ante la Notaria Vigésimo Séptima del
21 cantón Guayaquil, Doctora Katia Murrieta Wong, el
22 veintisiete de agosto del dos mil siete y que fue
23 inscrita en el Registro de la Propiedad de
24 Samborondón el dieciocho de septiembre del dos mil
25 siete, de fojas treinta y dos mil ochocientos cincuenta
26 y seis a treinta y dos mil ochocientos setenta y tres,
27 con el número de inscripción mil trescientos noventa
28 y siete. Posteriormente, mediante escritura pública de

1 liquidación de la sociedad conyugal, otorgada ante el Notario
2 Trigésimo Segundo del cantón Guayaquil, Dr. Nelson Javier
3 Torres Carrillo, de fecha diecinueve de octubre del dos mil
4 nueve, consta asignado a favor de la señora Claudia Patricia
5 López Patiño, el bien inmueble que por este acto se
6 aporta para la constitución de la compañía SANOBER
7 S.A., acto que consta inscrito en el Registro de la
8 Propiedad del cantón Samborondón, el treinta de
9 junio del dos mil diez. **CLÁUSULA QUINTA.- AVALÚO**
10 **DEL BIEN INMUEBLE Y ACEPTACIÓN.-** Los
11 accionistas señores Juan Carlos Santos Oberti y
12 Claudia Patricia López Patiño, declaran que han realizado el
13 avalúo del inmueble aportado por la señora Claudia Patricia
14 López Patiño, en la cantidad de Ciento Veintinueve mil
15 seiscientos 00/100 Dólares de los Estados Unidos de
16 América, y que lo aceptan de manera total y unánime.
17 **CLÁUSULA SEXTA:** Los accionistas fundadores declaran que
18 a efectos de tener datos referenciales del avalúo del
19 inmueble aportado, contrataron al perito Arquitecto
20 Alamiro González Roca, quien estimó el bien inmueble
21 en la cantidad de **CIENTO VEINTINUEVE MIL**
22 **SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS**
23 **DE AMÉRICA. CLÁUSULA SÉPTIMA:** La señora
24 CLAUDIA PATRICIA LOPEZ PATIÑO, declara: **A)** Que
25 por las MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS acciones
26 ordinarias y nominativas de CIEN DÓLARES DE LOS
27 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada una, que suscribe
28 del capital social de la compañía SANOBER S.A., transfiere a



1 favor de esta compañía el dominio absoluto del bien
2 inmueble de su propiedad descrito en la cláusula
3 anterior, sin reservarse beneficio o privilegio alguno ni a
4 presente o futuro; y, **B)** Que el bien inmueble cuyo dominio
5 transfiere la señora Claudia Patricia López Patiño, no está
6 sujeto a gravámenes o limitaciones de dominio, sin embargo
7 se obligan al saneamiento de ley. **CLÁUSULA OCTAVA.-**
8 Los accionistas fundadores autorizan a las abogadas
9 Elker Mendoza Colamarco y Silvia Cano Alvear, para que a
10 nombre y en representación de los accionistas fundadores de
11 la compañía SANOBER S.A., realicen todas las diligencias
12 legales y administrativas necesarias, hasta la legalización de
13 este contrato. Anteponga y agregue Usted, Señor Notario, las
14 demás formalidades legales necesarias para la validez y
15 perfeccionamiento de este instrumento. **Firmado)**
16 Abogada Elker Mendoza Colamarco, Registro número ocho
17 mil novecientos cincuenta del Colegio de Abogados del
18 Guayas.- **ES COPIA DE LA MINUTA.-** Los comparecientes
19 aprueban y ratifican en todas sus partes el contenido
20 íntegro del presente instrumento, dejándolo elevado a
21 escritura pública, para que surta todos sus efectos legales.-
22 La cuantía de la escritura de constitución es de
23 **CIENTO VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS**
24 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.**
25 Quedan agregados al registro formando parte integrante de
26 este instrumento: Cédulas de ciudadanía y los demás
27 preinsertos en la presente minuta. Leída
28 esta escritura de principio a fin, por mí el



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
ABSOLUCION DE DENOMINACIONES
OFICINA GUAYAQUIL

NÚMERO DE TRÁMITE: 7316699
TIPO DE TRÁMITE: CONSTITUCION
SEÑOR: CANO ALVEAR SILVIA
FECHA DE RESERVACIÓN: 17/08/2010 15:39:29

PRESENTE:

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO QUE SU CONSULTA PARA RESERVA DE NOMBRE DE COMPAÑIA HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

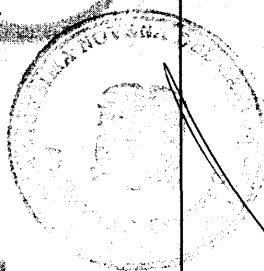
**1.- SANOBER S.A.
APROBADO**

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL: 16/09/2010

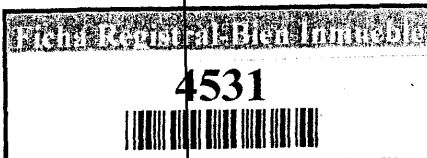
A PARTIR DEL 24/07/2006 DE ACUERDO A RESOLUCION JURIDICA NO. 06-Q-IJ-002 DE FECHA 24/07/2006 LA RESERVA DE DENOMINACION TENDRA UNA DURACION DE 30 DIAS

PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

**LCDO. JORGE ZEBALLOS MURILLO
DELEGADO DEL SECRETARIO GENERAL**



Bolívar y Sucre



Conforme a la solicitud Número: 2320, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 4531:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *Miércoles, 09 de Mayo de 2007*
Parroquia: *La Puntilla*
Tipo de Predio: *Urbano*
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: *5-01-10-4-38-0-0-0*

LINDEROS REGISTRALES:

Solar signado con el número TREINTA Y OCHO (38), de la Urbanización "LA RIBERA DE BATÁN".
Norte : Solar # 35 con 25,00 m.
Sur : Calle vehicular secundaria, con 25,00 m.
Este : Solar # 39 con 30,00 m.
Oeste : Solar # 37 con 30,00 m.
Área total : 750,00 M2.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Transferencia de Dominio	135	28/1 /1980	1,488
Propiedades	Transferencia de Dominio	109	03/04/1981	1,094
Propiedades	Venta	7	10/0 /1986	67
Planos	Demarcacion de Linderos	14	15/03/2007	162
Planos	Division de Solar	61	04/04/2007	524
Propiedades	Venta	1,397	18/09/2007	32,856
Propiedades	Liquidacion/ Soc Conyugal y Adjudicacion	1,125	30/06/2010	30,125

MOVIMIENTOS REGISTRALES:**REGISTRO DE PLANOS****1 / 2 Demarcacion de Linderos**Inscrito el : *Jueves, 15 de Marzo de 2007*Tomo: *1* Folio Inicial: *162* - Folio Final: *203*Número de Inscripción: *14* Número de Repertorio: *733*Oficina donde se guarda el original: *Notaría Trigésima*Nombre del Cantón: *Guayaquil*Fecha de Otorgamiento/Providencia: *Viernes, 02 de Febrero de 2007*Escritura/Juicio/Resolución: *Juicio de Dermación 082-2006*Fecha de Resolución: *Martes, 22 de Agosto de 2006***a.- Observaciones:**

Mediante Providencia de fecha 22 de Diciembre del 2006 el Juez Vigésimo Primero de lo Civil de Samborondón, dispone la fijación de los verdaderos límites de los terrenos de la Lotización la Ribera.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	80-000000002156	Juzgado Vigecimo Primero de Lo Civil Samborondón		Samborondón
Demandado	80-0000000025058	Dirección General de la Marina Mercante y Del Litoral		Guayaquil
Demandado-propietario	09-90170533001	Agrícola Los Ranchos S A		Samborondón
Demandado-propietario	09-90555087001	Compañía Larisa Lotizacion la Ribera		Guayaquil
Perito	50-0000000000270	Pinos Pinos Fabian	(Ninguno)	Guayaquil
Propietario	09-90268045001	Compañía Inmobiliaria Kronal C Ltda		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro: *No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:*
Propiedades *7 10-Ene-1986 67 79*

2 / 2 Division de Solar

Inscrito el : Lunes, 04 de Junio de 2007

Tomo: 2 Folio Inicial: 524 - Folio Final: 526
Número de Inscripción: 61 Número de Repertorio: 1,460
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 05 de Abril de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

En esta Escritura se incorpora la certificación #007D-SG-ICC-S-2007, en la consta que la Ilustre Municipalidad de Samborondón, en Sesión Ordinaria #007/2007, celebrada el 6 de Febrero del 2007, aprobó el Cambio de Status de la Lotización "La Ribera" a Urbanización La Ribera de Batán, así como aprobar el Reglamento Interno.

La Propietaria comparece representada por la Compañía Bolivariana Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A.

Se divide el solar 69 de la Lotización la Ribera, por 3 nuevos solares 37 con 819.12 M2, 38 con 750 M2. y 39 con una superficie 750 M2. de la Urb. La Ribera de Batán.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	09-60001460001	Ilustre Municipalidad Del Canton Samborondón		Samborondón
Propietario	09-90268045001	Compañía Inmobiliaria Kronal C Ltda		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	7	10-Ene-1986	67	79
Planos	14	15-Mar-2007	162	203

REGISTRO DE PROPIEDADES1 / 5 Transferencia de Dominio

Inscrito el : Viernes, 28 de Noviembre de 1980

Tomo: 3 Folio Inicial: 1,488 - Folio Final: 1,497
Número de Inscripción: 135 Número de Repertorio: 513
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Martes, 30 de Septiembre de 1969

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Lote de terreno con una superficie de 2.175,00m2., desmembrado de la Hacienda Batán.-

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Aportante	09-90170525001	Agrícola Batán S A		Samborondón
Beneficiario	09-90170533001	Agrícola Los Ranchos S A		Samborondón

2 / 5 Transferencia de Dominio

Inscrito el : Lunes, 03 de Agosto de 1981

Tomo: 3 Folio Inicial: 1,094 - Folio Final: 2,002
Número de Inscripción: 109 Número de Repertorio: 353
Oficina donde se guarda el original: Notaría
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Martes, 30 de Diciembre de 1980

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Lote de terreno de 26 Has., desmembrado de un lote de mayor extensión ubicado en la Hacienda Batán.-

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Aportante	09-90170533001	Agrícola Los Ranchos S A		Samborondón
Beneficiario	09-90555087001	Compañía Larisa Lotizacion la Ribera		Samborondón

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	135	28-Nov-1980	1488	1497

3 / 5 VentaInscrito el: **Viernes, 10 de Enero de 1986**

Tomo: **1** Folio Inicial: **67** - Folio Final: **79**
 Número de Inscripción: **7** Número de Repertorio: **21**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Trigésima**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **Lunes, 30 de Diciembre de 1985**
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Solares números 69 de la Mz. "D", con 2.380,00 m2., de la Lotización "La Ribera".

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-90268045001	Compañía Inmobiliaria Kronal C Ltda		Guayaquil
Vendedor	09-90555087001	Compañía Larisa Lotizacion la Ribera		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	109	03-Ago-1981	1094	2002

4 / 5 VentaInscrito el: **Martes, 18 de Septiembre de 2007**

Tomo: **66** Folio Inicial: **32,856** - Folio Final: **32,873**
 Número de Inscripción: **1,397** Número de Repertorio: **2,789**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Vigésima Séptima**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **Lunes, 27 de Agosto de 2007**
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Solares #: 38 y 39, de la Urbanización "La Ribera del Batán", ubicada en el Km. 8.5 de la vía Guayaquil - Samborondón, del Cantón Samborondón, cada uno con una superficie de 750,00 M2.-

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	01-02581220	Lopez Patiño Claudia Patricia	Casado	Guayaquil
Comprador	09-08851603	Núñez Miranda Fernando	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-90268045001	Compañía Inmobiliaria Kronal C Ltda		Salinas

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	7	10-Ene-1986	67	79
Planos	14	15-Mar-2007	162	203
Planos	61	04-Jun-2007	524	526

5 / 5 Liquidación/ Soc Convugal y AdjudicaciónInscrito el: **Miércoles, 30 de Junio de 2010**

Tomo: **61** Folio Inicial: **30,125** - Folio Final: **30,141**
 Número de Inscripción: **1,125** Número de Repertorio: **2,324**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Trigésima Segunda**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **Lunes, 19 de Octubre de 2009**
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los otorgantes se liquidan los bienes, correspondiéndole a la señora Claudia López Patiño el solar No. 38 de la Mz. Las Ribera de Batán, con una superficie de 750M2.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	09-08851603	Núñez Miranda Fernando	Divorciado	Guayaquil
Adjudicatario	01-02581220	Lopez Patiño Claudia Patricia	Divorciado	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1397	18-Sep-2007	32856	32873

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	2		
Propiedades	5		

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las: 10:36:34 del Lunes, 19 de Julio de 2010

XioEliJS
2007-1933



VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: S/ 15,000.



[Handwritten signature]
Alc. Jorge Carreño Arias
Firma del Registrador.

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.



**I. MUNICIPALIDAD
DEL CANTON
SAMBORONDON**

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES Agosto	DIA 26	AÑO 2010	CAJA N° CAJ-01	COMPROBANTE N° 969014
---------------	-----------	-------------	-------------------	--------------------------

CLAUDIA PATRICIA LOPEZ PATIÑO		IDENTIFICACIÓN:	0	CÓDIGO TRANSACCIÓN CPR-969014
FONDOS AJENOS - CONSEJO PROVINCIAL				
CONCEJO PROVINCIAL		12.69	EFFECTIVO \$ 12.69	
		12.69	CHEQUE \$ 0.00	
			NOT / CREDITO \$ 0.00	
			TAR / CREDITO \$ 0.00	
			TOTAL \$ 12.69	
Aporte a la Constitución de CIA.SANOBER S.A.Solar 38 Código 5.1.10.4.38,Urbanización LA RIBERA DE BATAN,Cuanta USD 126.900.00		DIRECTOR FINANCIERO		I. MUNICIPIO DE SAMBORONDON 3 26 AGO 2010 JUAN CARLOS PATIÑO JEFE DE RENTAS
		TESORERO MUNICIPAL		
		JEFE DE RENTAS		
CONTRIBUYENTE - ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO				



**I. MUNICIPALIDAD
DEL CANTON
SAMBORONDON**

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

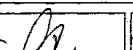
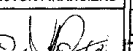
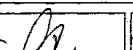
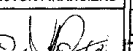
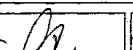
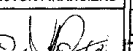
MES Agosto	DIA 26	AÑO 2010	CAJA N° CAJ-01	COMPROBANTE N° 969011
---------------	-----------	-------------	-------------------	--------------------------

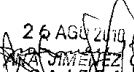
CLAUDIA PATRICIA LOPEZ PATIÑO		IDENTIFICACIÓN:	0	CÓDIGO TRANSACCIÓN ALC-969011
COBRO DE ALCABALAS				
IMPUESTO A LAS ALCABALAS		1,269.00	EFFECTIVO \$ 1,269.00	
		1,269.00	CHEQUE \$ 0.00	
			NOT / CREDITO \$ 0.00	
			TAR / CREDITO \$ 0.00	
			TOTAL \$ 1,269.00	
Aporte a la Constitución de CIA.SANOBER S.A.Solar 38 Código 5.1.10.4.38,Urbanización LA RIBERA DE BATAN,Cuanta USD 126.900.00		DIRECTOR FINANCIERO		I. MUNICIPIO DE SAMBORONDON 3 26 AGO 2010 JUAN CARLOS PATIÑO JEFE DE RENTAS
		TESORERO MUNICIPAL		
		JEFE DE RENTAS		



MES, Agosto	DIA, 26	AÑO 2010	CAJA N° CAJ-01	COMPROBANTE N° 969013
----------------	------------	-------------	-------------------	--------------------------

CLAUDIA PATRICIA LOPEZ PATIÑO		IDENTIFICACIÓN:	0	CÓDIGO TRANSACCIÓN JBE-989013
FONDOS AJENOS - JUNTA DE BENEFICENCIA				
POR ALCABALAS	380.70			
	380.70			

Aporte a la Constitución de CIA. SANOBRE S.A. Solar 38 Código 5.1.10.4.38, Urbanización LA RIBERA DE BATAN, Cuantía USD 126.900,00	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> DIRECTOR FINANCIERO</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">EFFECTIVO \$ 380.70</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> TESORERO MUNICIPAL</td> <td style="text-align: right;">CHEQUE \$ 0.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> JEFE DE RENTAS</td> <td style="text-align: right;">NOT / CREDITO \$ 0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">TAR / CREDITO \$ 0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">TOTAL \$ 380.70</td> </tr> </table>	 DIRECTOR FINANCIERO	EFFECTIVO \$ 380.70	 TESORERO MUNICIPAL	CHEQUE \$ 0.00	 JEFE DE RENTAS	NOT / CREDITO \$ 0.00		TAR / CREDITO \$ 0.00		TOTAL \$ 380.70
 DIRECTOR FINANCIERO	EFFECTIVO \$ 380.70										
 TESORERO MUNICIPAL	CHEQUE \$ 0.00										
 JEFE DE RENTAS	NOT / CREDITO \$ 0.00										
	TAR / CREDITO \$ 0.00										
	TOTAL \$ 380.70										

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO	3 25 AGO 2000 3  AL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ
--	---

-CONTRIBUYENTE-



MES Mayo	DIA 31	AÑO 2010	CAJA N° CAJ-01	COMPROBANTE N° 959380
-------------	-----------	-------------	-------------------	--------------------------

IDENTIFICACIÓN: 25100-34514

CÓDIGO. TRANSACCIÓN PRU-02928

~~\$ 513.4~~

Dirección: CALLE VEHICULAR

Urbanización/Sector: LA RIBERA DE BATAN Mz.: 0 Sl.: 38

Av. Solar	\$ 126,900.00	Av. Construcción	\$ 0.00	Av. Propiedad	\$ 126,900.00
-----------	---------------	------------------	---------	---------------	---------------

IMPUESTOS MUNICIPALES

IMPUESTO PREDIAL URBANO	195.43
-------------------------	--------

CONTRIB. ESP. DE MEJORAS	41.04
--------------------------	-------

RECARGO AL SOLAR NO EDIF.	253.80
---------------------------	--------

EMISSION	5.00
----------	------

ALUMBRADO PÚBLICO	3.00
-------------------	------

TOTAL.	<u>498.27</u>
--------	---------------

FONDOS AJENOS

CUERPO DE BOMBEROS 19.04

TOTAL	19.04
-------	-------

1000

Descuento: -3.91

Recargo :	0.00
Intereses :	0.00

INCREASE :	<u>0.00</u>
TOTAL :	2.81

TOTAL.	3.91
--------	------

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

EFFECTIVO	5-3-44
-----------	--------

	\$ 0.00
--	---------

CHEQUE	
--------	--

NOT / CREDITO

TAR / CREDITO	\$ 0.00
---------------	---------

	85134
--	-------

TOTAL	\$ 513.40
--------------	------------------

12

1. The first part of the document is a list of names and addresses, which appears to be a directory or a list of contacts. The names are written in a cursive script, and the addresses are listed below them. The list includes names such as "John A. Smith", "Mary E. Jones", and "Robert L. Brown".

1917

4

...

100

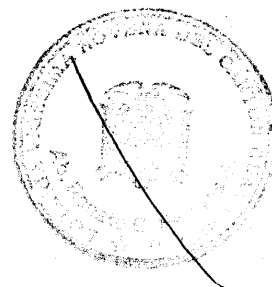
ADP: martins

FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

100-311471-100

- CONTRIBUYENTE -

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO





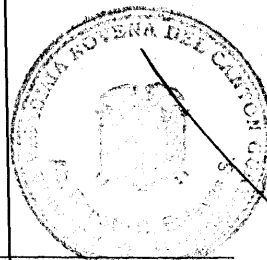
En atención a lo solicitado por usted cumpla en comunicarle que revisando los archivos de la Dirección de Avalúos y Catastros se pudo constatar que el solar # 38, ubicado en la urbanización “La Ribera de Batán” de la parroquia Satélite “La Puntilla” del cantón “Samborombón” registrado a nombre del señor Núñez Miranda Fernando y Sra. Claudia López Patino.

Consta con los siguientes Avalùos:

[illegible]

Sin otro particular,

Ing. Cesar Roldán Torres.
Dirección de Avenidas y Catastros.



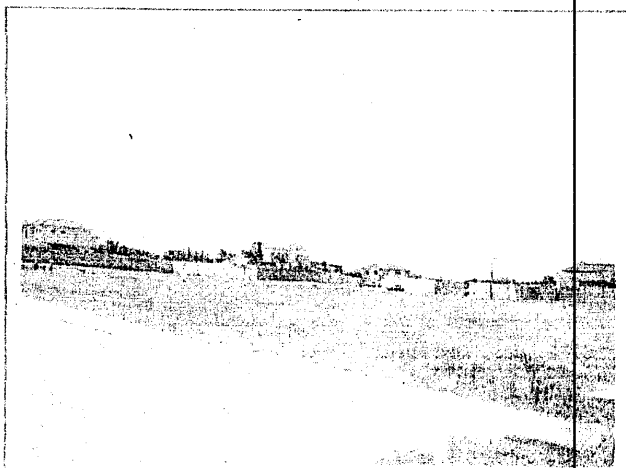
Palacio Municipal: Malecón entre Calixto Romero y García Moreno * Teléfono: 2024257
 Agencia Sur: Km. 1.5 Av. Samborombón, Centro Comercial Río Plaza * Telefax: 2834962
 E-mail: Samborondon@gve.ipse.net * Web site: www.samborondon.gov.ec



Alamiro
González Roca
arquitecto

BPO-SOB-2010-001

HOJA DE RESUMEN DE AVALUO



INFORME DE AVALUO

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y DIRECCIÓN

TIPO DE INMUEBLE : Terreno.

DIRECCIÓN : Km. 8 de la Vía la Puntilla -- Samborondón
Urbanización "Las Riberas del Batán",
Solar # 38
Parroquia Tarifa, Cantón Samborondón

ÁREA DE TERRENO : 750,00 m²

VALOR COMERCIAL ACTUAL: USD \$ 129,600.00

PROPIETARIO : Sra. Patricia López Patiño

SOLICITADO POR : Sr. Juan Carlos Santos, BPO

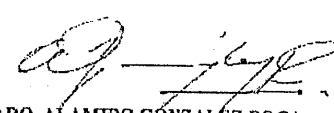
CLIENTE : SANOBER S.A

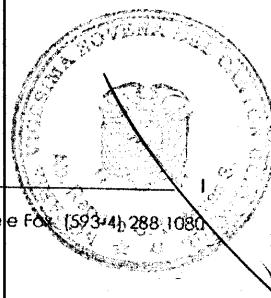
FECHA DE SOLICITUD : Agosto 05, 2010

FECHA DE INSPECCIÓN : Agosto 06, 2010

FECHA DEL INFORME : Agosto 09, 2010

RESPONSABILIDAD
PROFESIONAL


ARQ. ALAMIRO GONZÁLEZ ROCA
PERTO AVALUADOR No. PA-2002-269



Víctor E. Estrada 114 y Bálamos - Oficina 306 - Teléfono (593-4) 288 1082 - Tele Fax (593-4) 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com Guayaquil - Ecuador



Alvaro
González Roca
arquitecto

BPO-SOB-2010-001

INFORME DE AVALUO

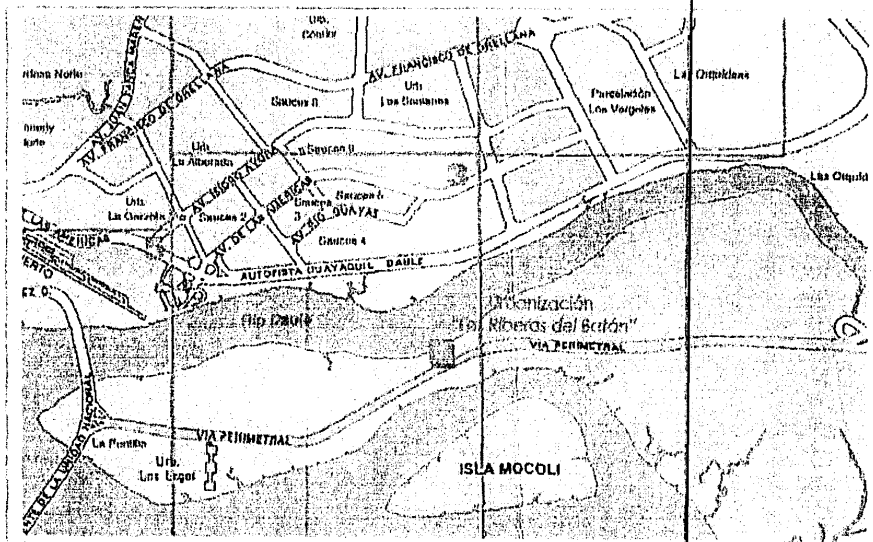
FECHA DEL INFORME : Agosto 09, 2.010
SOLICITADO POR : Sr. Juan Carlos Santos, BPO
PROPIETARIOS : Sra. Patricia López Patiño
CLIENTE : SANOBER S.A
TELÉFONOS : N/D
TIPO DE INMUEBLE : Terreno.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

Título de Propiedad : Escritura Pública de Venta
Otorgantes : Compañía Inmobiliaria KRONAL Compañía Limitada
Receptor : Sra. Patricia López Patiño
Fecha : Agosto 27 de 2.007
Notaria : Vigésima Séptima del Cantón Guayaquil
Dra. Katia Murrieta Wong

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

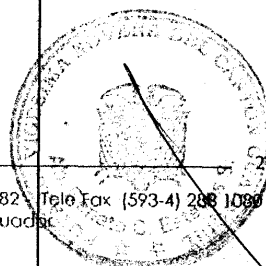
I. UBICACIÓN



I.1 UBICACION DOMICILIARIA

Dirección : Km. 8 de la Vía la Puntilla - Samborombón,
Urbanización "Las Riberas del Batán"
Provincia : Guayas
Cantón : Samborombón
Parroquia : Tarifa
Solar : # 38
Código Catastral: 5-01-10-4-38-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

Victor E. Estrada 114 y Báisamos - Oficina 306 - Teléfono (593-4) 288 1082 - Telo Fax (593-4) 288 1088
e-mail: plagon55@gmail.com Guayaquil - Ecuador





2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

2.1 Del Solar # 38 de la Urbanización "Las Riberas del Batán" (Según escritura pública):

Norte	:	Solar # 35 con 25,00 metros;
Sur	:	Calle vehicular secundaria con 25,00 metros;
Este	:	Solar # 39 con 30,00 metros; y,
Oeste	:	Solar # 37 con 30,00 metros.
Área	:	750,00 m ²

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

3.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

- 3.1.1 Ubicación: El Solar # 38, se encuentra ubicado dentro de la Urbanización "Las Riberas del Batán", en la Parroquia Tarifa del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas. Está urbanización se levanta a la altura del Km. 8 de la Vía la Puntilla - Samborondón.
- 3.1.2 Tramo de calle: El Solar # 38 se encuentra ubicado sobre la acera Norte de una calle vehicular de la Urbanización.
- 3.1.3 Colindancias: Las indicadas en el numeral 2
- 3.1.4 Área total: El Solar # 38 tiene un Área de 750,00 m² según escritura pública.
- 3.1.5 Configuración y Topografía: El Solar # 38 es medianero de forma y topografía regular.
- 3.1.6 Entorno y vistas paisajísticas: El Solar # 38 está rodeado de solares vacíos, viviendas de clase media y alta parterres centrales arborizados, zonas ajardinadas, parques, etc. La Urbanización "Riberas del Batán" cuenta con seguridad las 24 horas.
- 3.1.7 Construcciones predominantes: Viviendas unifamiliares
- 3.1.8 Uso actual: Actualmente el Solar # 38 está vacío.
- 3.1.9 Riesgos existentes: Es importante mencionar que el Río Daule está ubicado a unos 400 metros aproximadamente de la urbanización, y el Estero El Batán a unos 200 metros aproximadamente.
- 3.1.10 Cercanía del Cuerpo de Bomberos: Hay un Cuartel ubicado a la altura del Km. 9 de la Vía la Puntilla - Samborondón, a un Kilómetro aproximadamente.

4. ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO:

Durante la visita realizada, hemos podido observar que el solar no se encuentra cercado.

5. REDES DE INFRAESTRUCTURA:

- 5.1 VIAS COLINDANTES : Vías de circulación internas y externas en buen estado
- 5.2 TRANSPORTE COLECTIVO : Líneas de transporte público en Vía la Puntilla-Samborondón
- 5.3 AGUA POTABLE : Red de agua potable.
- 5.4 ENERGIA ELECTRICA : Red pública (red subterránea)
- 5.5 ALCANTARILLADO : Red de alcantarillado (AA/SS; AA/LL).
- 5.6 TELEFONOS : Existe red en el sector (red subterránea)

6. CUADRO DE CÁLCULO DEL AVALUO:

CONCEPTO	CANTIDAD / UNIDAD	P.UNITARIO	P.TOTAL
TERRENO SOLAR # 38	750,00 m ²	\$172,80	\$129.600,00
TOTAL			\$129.600,00
VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL TERRENO: CIENTO VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CON 00/100 DOLARES			



Alamiro
González Roca
arquitecto

BPO-SOB-2010-001

7. FUNDAMENTOS DE LOS VALORES UNITARIOS:

7.1 DEL TERRENO: Según la investigación realizada en el sector, los precios son los que se detallan:

ESTUDIO DE MERCADO				
Ofertas	Ubicación	Área m ²	Valor x m ²	Referencias
1	Urbanización "Las Fibras del Batán"	780,00	\$185,00	FOBIENES Teléfono: (04) 283 1326 - 6002549
2	Urbanización "Las Fibras del Batán"	750,00	\$190,00	INMOBILIARIA OPENHOUSE SA ICH 04-6125555 - 2669927

7.2 METODO COMPARATIVO DE MERCADO - Factores de Homogenización.

FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN				Oferta 1	Oferta 2
				\$185,00	\$190,00
FUENTE	Oferta c/ posibilidad decto		-1		
	Precio mínimo		≈1	1,0	1,0
UBICACIÓN	Ubicación inferior		-1		
	Ubicación superior		+1	1,1	1,1
	Ubicación similar		1		
TAMAÑO	superior	200 m ²	-1		
	entre	200 y 180 m ²	≈1	1,0	1,0
	menor	160 m ²	+1		
	similar		1	1,0	1,0
INFRAESTRUCTURA	similar		1	1,0	1,0
ESQUINA	esquinero		+1	1,0	1,0
	medianero		≈1		
Total factores				0,9	0,9
Valores homogenizados				\$171,25	\$174,35
Valor promedio x m ²				\$172,80	

8. APRECIACION DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

8.1 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Buenas un plazo de seis a doce meses, luego de lo cual habrá que hacer una nueva valoración, además es una urbanización que cuenta con todos los servicios básicos y muy buena seguridad.

8.2 PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN

Por ser una propiedad de gran demanda, consideramos que para su comercialización inmediata deberá hacerse solo un pequeño descuento, de acuerdo a la siguiente tabla:

- 1) Posibilidad alta de venta inmediata: -5 %
- 2) Plazo mayor: más de 1 año, se deberá efectuar una nueva valoración del inmueble, tomando en consideración los valores de ese momento.

Valor Comercial Actual	Valor Comercial Ajustado (-5%)
\$129.600,00	\$123.120,00

8.3 COSTOS DE COMERCIALIZACIÓN INMEDIATA

VALOR COMERCIAL ACTUAL	USD \$ 129,600,00
VALOR COMERCIAL AJUSTADO	USD \$ 123,120,00

Guayaquil, Agosto 09 de 2.010

ARQ. ALAMIRO GONZÁLEZ ROCA
PERTO AVALUADOR No. PA-2002-269

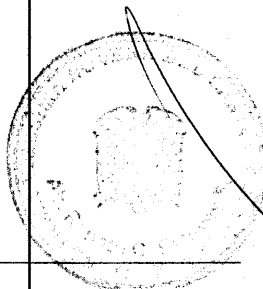
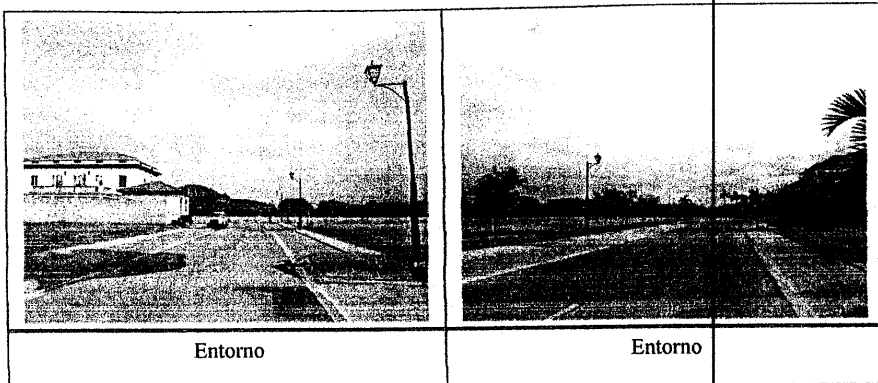
Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos - Oficina 306 - Teléfono (593-4) 288 1082 - Tele Fax (593-4) 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com Guayaquil - Ecuador



Alamiro
González Roca
arquitecto

BPO-SOB-2010-001

FOTOGRAFÍAS:



Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos - Oficina 306 - Teléfono (593-4) 288 1082 - Tele Fax (593-4) 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com Guayaquil - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CREDENCIACION
CIUDAD DE QUITO
LOPEZ PATINO CLAUDIA PATRICIA
NUEVO QUITO 1980
CANTON CACASAS BLAS
LUGAR DE NACIMIENTO 025-0383-0044-04844
ALCALDE CACASAS
SECRETARIO 1980

Claudia Lopez

ECUATORIANA ***** E33391222
QUITO
SUPERIOR INC. DE EMPRESAS
CARLOS ALBERTO LOPEZ
SENIA LUDON PATINO
QUITO
FECHA DE CALIFICACION 22/08/2019
FORMA NO. 1555801

[Firma]

FECHA DE LA AUTORIZACION

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL DE ESCRIBANOS
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 2019
025-0383-0107413-20
LOPEZ PATINO CLAUDIA PATRICIA
CANTON CACASAS
LUGAR DE NACIMIENTO 025-0383-0044-04844
ALCALDE CACASAS
SECRETARIO 1980



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CENSILACION

Cedula de CIUDADANIA No. 070154111-1

SANTOS OBERTI JUAN CARLOS
 GUAYAS/GUAYASQUIL/CARBO /CONCEPCION/
 03 NOVIEMBRE 1940
 REN 017-0307-13373 X
 GUAYAS/ GUAYASQUIL
 CARBO /CONCEPCION/ 1940




ECUATORIANA***
 CASACU IVONE ANA MASSON
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 ORDENES SANTOS
 GUAYASQUIL
 11/10/2002
 REN 0185318
 Gys

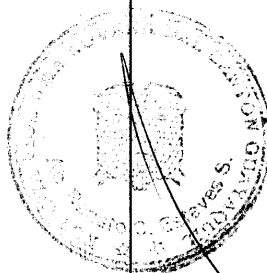



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 14 JUNIO 2001

011-0022 0907541114
 NUMERO CEDULA
 SANTOS OBERTI JUAN CARLOS

GUAYAS GUAYASQUIL
 PROVINCIA CANTON
 TARQUI LOS CEIBOS
 PARROQUIA ZONA

Joel Carrano
 FJ PRESIDENTE DE LA JUNTA

**CORPORACIÓN CÍVICA Y CULTURAL "LA RIBERA DE
BATÁN"**

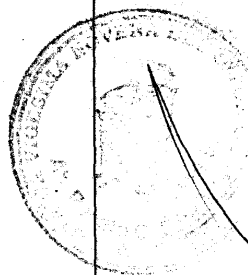


CERTIFICADO

Por medio del presente certifico que la **SRA. CLAUDIA LOPEZ**, propietaria del **Solar No. 38** de la Urbanización La Ribera de Batán, ha cancelado la Cuota de Afiliación; consecuentemente, no adeuda valor alguno por dicho concepto a la Corporación Cívica y Cultural La Ribera de Batán.

Guayaquil, 23 de Julio del 2010


Corporación Cívica y Cultural "La Ribera de Batán"
Capt. Edwin Acosta F.
Administrador



Dirección: Km. 9 vía la Puntilla – Samborondón
Teléfono: 511-9999



REFORMA AL REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN LA RIBERA DE BATÁN

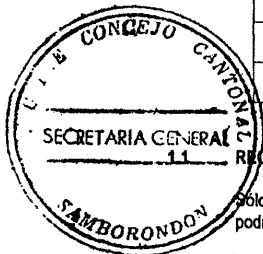
La Urbanización La Ribera de Batán está ubicada al oeste de la Avenida Samborondón a la altura del Km. 8 y su lindero sur es el río Daule. El presente reglamento ha sido elaborado para lograr un desarrollo ordenado y cuidar que sus habitantes gocen de un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento, dentro de los límites de la urbanización.

1. CONSTITUCIÓN DE SECTORES:

El desarrollo del proyecto sometido a la aprobación de la M.I. Municipalidad de Samborondón, muestra los terrenos designados a viviendas, áreas verdes y múltiples servicios de la urbanización. La promotora, (Larisa) Lotización La Ribera S.A. o quien ésta designe, podrá efectuar cambios al plano urbanístico o rediseño del mismo.

No podrán instalarse ningún tipo de establecimientos comerciales, industriales o artesanales que desvirtúen la naturaleza netamente residencial y privada de la urbanización.

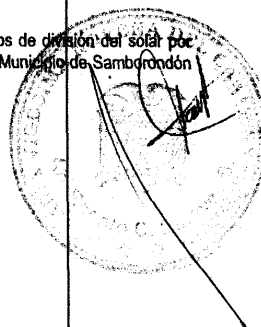
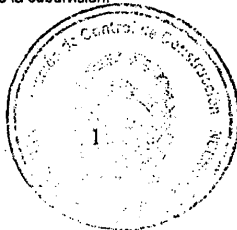
SECTOR O MANZANA	NUMERO DE SOLARES	IDENTIFICACION	TIPO DE VIVIENDA
RIO	20	1 al 7; 10 al 17 y 19 al 23	MULTIFAMILIAR
ESTE	54	99 al 122, 124 al 153	UNIFAMILIAR
OESTE	73	25 al 97	UNIFAMILIAR
RIO	2	8 y 9	BIFAMILIAR
LAGO	1	154	BIFAMILIAR
LAGO	26	155 al 161, 163 al 181	UNIFAMILIAR
TOTAL:	176		



REGLAMENTO PARA SUBDIVIDIR LOS SOLARES BIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES:

Sólo los solares bifamiliares y multifamiliares, esto es, los numerados del 1 al 17; del 19 al 23; y el 154, podrán ser subdivididos, para ello tendrán que cumplir con las siguientes normas:

- 1.1.1 La Corporación que manejará la urbanización será la encargada de aprobar los proyectos de partición de solares, sin dicha autorización el Municipio no podrá dar trámite a la solicitud de subdivisión de solares.
- 1.1.2 Cada propietario de solar a fraccionarse deberá contratar a un Arquitecto registrado en el Municipio de Samborondón para que realice los diseños de subdivisión con la distribución de los futuros solares con sus respectivas áreas y los presente a la Corporación para su aprobación.
- 1.1.3 Para que la Corporación pueda emitir el informe favorable para la subdivisión, el propietario del solar a dividirse deberá tener obligatoriamente construida la vía de acceso conectada a la vía principal; y, las soluciones sanitarias, eléctricas, telefónicas y de redes en cada solar resultante de la división.
- 1.1.4 Una vez que el propietario haya obtenido la aprobación de los planos de división del solar por parte de la Corporación que maneje la urbanización, deberá solicitar al Municipio de Samborondón la aprobación definitiva de la subdivisión.





- 1.1.5 Bajo ningún concepto los solares resultantes de la división podrán ser menores a 750,00 mt² útiles para construcción. Es decir, no se permite incluir, en dicho metraje, el área proporcional a las vías, aceras, áreas verdes o servicios comunes.
- 1.1.6 La construcción y manteniendo de las soluciones mencionadas en el literal anterior, correrán por cuenta del propietario del solar a subdividirse o a sus futuros dueños.
- 1.1.7 La vía de acceso, hacia las divisiones diseñadas, deberá tener un ancho mínimo de 6,00 mts. más las respectivas aceras así como también incluir mínimo cuatro parques de visitas para cada solar resultante de la división. La vía sólo podrá ser construida de asfalto o de adoquín igual a los que se han utilizado en la urbanización.
- 1.1.8 Los ingresos a la vía de acceso serán obligatorios por los drive-way existentes en cada solar y no podrán ser modificados.
- 1.1.9 Para la conexión de los servicios básicos descritos en el punto anterior, será obligatorio partir de las existentes en cada solar, queda expresamente prohibido modificar la ubicación actual.
- 1.1.10 Los solares resultantes de las divisiones también están sujetos a las Normas de Diseño y Control establecidas por la Corporación y a la aprobación por parte de ellos en la construcción de las futuras viviendas.
- 1.1.11 No se podrá iniciar ninguna construcción hasta que los planos estén aprobados por el Municipio y la Corporación, así como también hasta que los trabajos de las vías y servicios básicos estén concluidos.
- 1.1.12 Los terrenos resultantes de la división del solar, estarán obligados a respetar los retiros que están especificados en el reglamento de la urbanización.
- 1.13 Como la Corporación tiene establecida la alícuota de mantenimiento de acuerdo al área de cada solar, los planos también deben contener el cuadro de alícuota de los terrenos resultantes de la división, para que la Corporación pueda cobrar porcentualmente los valores por dicho concepto.



NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS AL RIO Y LAGO:

2.1. ASIGNACIONES DEL NÚMERO DE VIVIENDAS POR CADA SOLAR AL RÍO.

En los solares al río que están catalogados como multifamiliares, en los signados con los números 2 al 7 y 10 al 16, se podrán construir hasta 3 unidades de vivienda en cada solar. En los solares 8 y 9 se podrán construir hasta 2 unidades de viviendas en cada solar. En el solar 17 y del 19 al 23, se permitirá construir hasta 4 unidades de vivienda en cada solar. Por último, sobre el solar 1 se podrá construir hasta 7 viviendas en dicho solar.

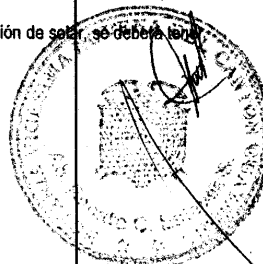
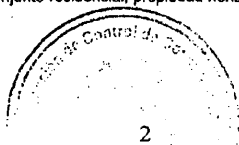
2.2. NORMA PARA LOS SOLARES MULTIFAMILIARES AL RIO.-

Se permitirá la construcción de más de una unidad de vivienda, conforme a lo establecido en el punto 2.1, en cada solar al río, teniendo en cuenta lo siguiente:

Las divisiones internas serán realizadas vía trámite de división del solar, propiedad horizontal o conjunto residencial ateniéndose a lo establecido en el numeral 1.1. Está prohibido fraccionarlos en otro esquema que no sean éstos.

Para la realización de un conjunto residencial, propiedad horizontal o subdivisión de solar, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

4





2.2.1 CONJUNTO RESIDENCIAL DE CASAS UNIFAMILIARES.-

Se deberá crear obligatoriamente una calle de acceso o vía interna dentro del gran terreno, para que la misma permita el acceso a las viviendas. Estas unidades residenciales deberán de tener necesariamente el frente a esta calle interna de entrada. Además deberá incluir mínimo dos plazas de parqueo por cada vivienda.

La calle de acceso o vía interior podrá ser en línea recta o curvilínea ondulada, de tal manera que el desarrollo de las viviendas sea repartido a lo largo de la profundidad del terreno. Queda expresamente prohibido el desarrollo de más de una (1) vivienda con frente a la calle principal de la urbanización ya que esto perjudicaría la estética, el diseño y calidad de la misma.

2.2.2 CONJUNTO RESIDENCIAL DE APARTAMENTOS.-

Podrán construirse apartamentos siempre y cuando éstos se encuentren agrupados en un solo bloque homogéneo. Es decir, que luzca como un solo bloque. Para este efecto, podrán construir hasta dos plantas (una baja y una alta) sin exceder la máxima habitabilidad estipulada para el solar. Además, deberán incluir mínimo dos plazas de parqueos por cada departamento.

2.3 NORMA PARA LOS SOLARES BIFAMILIARES.-

Se permitirá la construcción de dos unidades de vivienda teniendo en cuenta lo siguiente: La división interna del solar será realizada vía trámite de división del solar, propiedad horizontal o conjunto residencial, siempre que se cumpla lo establecido en el numeral 1.1. Está prohibido fraccionarlo en otro esquema que no sea éste. Para la realización de un conjunto residencial, propiedad horizontal o subdivisión de solar, se deberán tomar en cuenta las mismas normas que se indican en el punto 2.2., con la diferencia que sobre los solares bifamiliares, sólo se podrán edificar hasta 2 viviendas unifamiliares.

3. NORMAS GENERALES APLICABLES A TODA LA URBANIZACION:

Se deberán de respetar para cualquier caso las restricciones de los coeficientes: de ocupación del suelo (COS) y de utilización de suelo (CUS), retiros generales del terreno sobre el cual se desarrolle el proyecto o conjunto residencial, esto es, hacia la avenida principal, hacia los terrenos colindantes y el río. Para estos efectos, se considerará como un solo cuerpo entero a todo el proyecto y dentro de éste, en el área neta resultante. Adicional a estas normas generales, se deberán respetar todos los procedimientos que se establecen en el presente Reglamento.

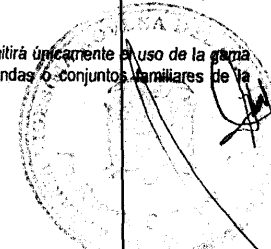
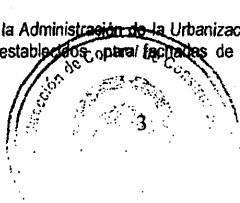
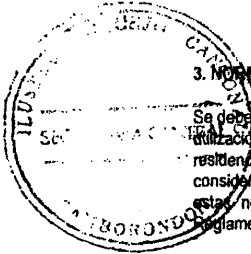
Todos los diseños deberán ser sometidos a consideración especial de la Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización, quien será la encargada de reglamentar el uso interno y restricciones dentro de cada proyecto que tendrá carácter de obligatorio.

4. PERMISOS Y APROBACIONES:

4.1 Todo proyecto de vivienda que fuere a construirse deberá tener las aprobaciones de la Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización, previo al de la M.I. Municipalidad del Cantón Samborombón, las mismas que se obtendrán cumpliendo con los requisitos estipulados en el presente documento y demás leyes y ordenanzas municipales pertinentes. Cada propietario deberá adquirir en la Corporación Cívica que manejará la urbanización, el plano del solar con el detalle de las instalaciones básicas para uso y conexión, más los detalles técnicos que el proyectista deberá observar en la obra. El costo de esta carpeta será de \$150.00 e incluye la aprobación del plano del proyecto por parte del profesional designado por la Corporación.

4.2 La Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización directamente o por sus delegados, revisarán las solicitudes de los proyectos de construcciones, para comprobar el cumplimiento de las normas del presente Reglamento, aprobar las fachadas y detalles de las mismas, pudiendo exigir con carácter obligatorio, alguna modificación.

4.3 La Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización permitirá únicamente el uso de la gama de colores de pintura preestablecidos para fachadas de las viviendas o conjuntos familiares de la





urbanización, cualquier color adicional deberá ser aprobado por la Corporación. En caso de remodelación o repintado de las viviendas, también deberán atenderse a lo establecido en el presente reglamento.

- 4.4 En el área de retiro frontal quedan prohibidas, a excepción de espejos de agua, toda clase de fuentes, puentes, estatuas o cualquier otro tipo de figuras decorativas.
- 4.5 Durante el proceso de construcción, un profesional designado por la administración, verificará que ésta se efectúe de acuerdo a los planos aprobados, permitiendo la ocupación de la vivienda cuando el proceso constructivo esté terminado y cuente con los servicios de agua y energía eléctrica. El costo de este profesional será de \$200.00 por cada unidad habitacional.
- 4.6 El proceso de revisión es de carácter de obligatorio y se divide en las siguientes fases:
- 4.6.1 Replanteo previo a la fundición de cimientos
 - 4.6.2 Levantamiento de paredes
 - 4.6.3 Al inicio de etapas de acabado
 - 4.6.4 Previo a la entrega.
- 4.7 Además de la carta de aprobación de la Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización, los planos deberán estar firmados por duplicado. Una copia permanecerá en las oficinas de la Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización y otra en la M.I. Municipalidad de Samborombón, en ambos planos se deberá adjuntar la carta de aprobación de la Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización.
- 4.8 Antes de comenzar la construcción el propietario y/o la compañía constructora obligatoriamente deberán contratar, con las pertinentes empresas de servicios básicos, los medidores de agua potable y luz eléctrica, en ésta última se deberá incluir la instalación de un transformador. La administración de la urbanización no permitirá que para la prestación de estos servicios se conecten de las instalaciones comunales.

5. RETIROS:

- 5.1 Los terrenos medianeros interiores que no dan al lago ni al río, tendrán un retiro frontal de 5.00 metros, el retiro lateral será de 2.50 metros hacia cada lado, y el retiro posterior de 5.00 metros.
- Los terrenos esquineros interiores que no dan al lago ni al río tendrán un retiro frontal: hacia la calle secundaria de 4.50 metros para las villas de un piso y 5.00 metros para las villas de dos pisos; y, de 4.00 metros hacia la calle principal. El retiro opuesto a la calle principal será de 2.50 metros; y, el retiro opuesto a la calle secundaria será de 5.00 metros.
- 5.3 Los terrenos de los sectores que dan al lago y al río tendrán los siguientes retiros: frontal de 6.50 metros; lateral de 2.50 metros los que dan al lago y el 10% del frente del solar, para los que dan al río; y, posterior de 8.00 metros hacia el lago y 10.00 metros hacia el río.
- 5.4 Cuando en los solares bifamiliares o multifamiliares se optare por construir apartamentos que luzcan como un solo bloque, el retiro frontal obligatorio será equivalente al 30% del fondo del solar y, el retiro lateral será no menor a los 5.00 metros.
- 5.5 En caso de que una persona sea propietaria de dos o más terrenos colindantes entre sí, los retiros laterales serán obligatorios solamente en los extremos en los que colinda con otro propietario o área común, siempre y cuando se trate de una sola vivienda, de lo contrario deberá respetar los retiros de cada uno de ellos.
- 5.6 Sólo en el solar # 9, el retiro lateral derecho tendrá obligatoriamente una servidumbre de paso de 4.00 metros; por consiguiente, no se podrá construir ningún tipo de edificación como: garajes, piscina, pérgolas, vivienda, etc., es decir, el retiro de los 4.00 metros deberá quedar completamente libre de obstáculos.





- 5.7 Las lavanderías se podrán adosar al retiro lateral siempre y cuando su altura no exceda a la de la cerca y quede ubicada de tal forma que no sea visible desde el terreno vecino. Su longitud máxima será de 5.00 metros y su área total no excederá los 20.00 metros cuadrados. Cuando se opte por esta solución, la construcción de la cerca lateral será obligatoria y de 3,00 metros de altura.

6. ALTURAS, NÚMERO DE PISOS, REGISTRO DE VISTA Y VOLADOS:

- 6.1 En todos los solares se considerará una altura máxima de 12.00 metros hasta el cumbrero para todos los proyectos de vivienda, sean éstos de una o de dos plantas. No se permitirán construcciones de más de dos pisos, esto es, planta baja y planta alta.
- 6.2 Salvo en la planta baja, las ventanas laterales serán altas para aire y luz, con antepecho mínimo de 1.80 metros de altura, salvo acuerdo celebrado por escritura pública entre los propietarios de los terrenos vecinos o a menos que se interponga una distancia mínima de 5.00 metros entre el plano más saliente y la línea de lindero común. No se permitirán volados que invadan las áreas de retiro.
- 6.3 En todos los terrenos esquineros o en los proyectos multifamiliares del sector al río, se deberá respetar que si la ventana del patio posterior coincide con terreno vecino colindante, deberá estar retirado a una distancia mínima de 5.00 metros, para permitírsele una ventana baja.

7. GARAJES:

- 7.1 Todo proyecto incluirá garajes o estacionamientos dentro del terreno para dos o más vehículos por unidad de vivienda. Tendrá un frente no menor a 6.00 metros y una profundidad no mayor a los 10.00 metros. La altura de los aleros, en su extremo, no debe exceder de 3.80 metros de alto, tomando como cota el nivel del bordillo. Los aleros deberán quedar a no menos de 0,50 metros del lindero del solar vecino y no podrán sobrepasar la línea de fábrica.

- 7.2.1 Los garajes podrán ocupar el área de retiro frontal, debiendo estar retirados tan solo 1.00 metro del retiro frontal como del retiro lateral. Dentro del área considerada como garaje podrá existir -guardando el debido orden- zonas de bodega, cuarto de bombas, que excepcionalmente podrán ser aprobadas por la Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización. Sin perjuicio de aquello, queda prohibido el uso de repisas vistas, ganchos, colgadores de bicicletas, etc.

- 7.3 Todos los garajes deberán tener, hacia la calle principal, fachada de pared, ventana y techo o cerca viva de plantas decorativas, con la finalidad de no permitir el registro visual de los vehículos. Las ventanas que van en las paredes de los garajes, no podrán exceder el 25% de los metros cuadrados del total de dicha pared; y, tampoco podrán ser inferiores al 5% en función al mismo parámetro establecido.

- 7.4 En caso de no optar por los garajes en posición lateral, éstos deberán ser construidos respetando el lindero obligatorio, lateral y frontal, determinado por este reglamento.

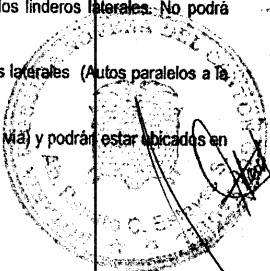
- 7.5 Se permitirá construir sobre los garajes siempre y cuando se respete el retiro lateral obligatorio y un retiro frontal de mínimo 2.00 metros. En estos casos se podrá anexar hacia el lado de la calle, a manera de volado, un balcón con un ancho no mayor a los 3,00 metros y con una profundidad no mayor a 1,50 metros.

7.6 PARA LOS TERRENOS EN CALLES SECUNDARIAS DE 6 SOLARES.-

El garaje podrá utilizar el área de retiro frontal, adosándose a uno de los linderos laterales. No podrá ocupar un área mayor al 30% del frente del terreno.

Los Solares al fondo de las vías secundarias deberán de tener los garajes laterales (Autos paralelos a la vía) en el lindero mas lejano a la vía principal.

En los solares intermedios los garajes deberán ser laterales (paralelos a la vía) y podrán estar ubicados en cualquiera de los dos linderos.





Siempre la colocación de los vehículos deberá estar en el sentido paralelo a la calle secundaria.

7.7 PARA LOS TERRENOS EN CALLES SECUNDARIAS DE 8 SOLARES.-

Los solares al fondo de las vías secundarias deberán tener los garajes laterales (Autos paralelos a la vía) en el lindero mas lejano a la vía principal. No podrá ocupar un área mayor al 30% del frente del terreno.

Los penúltimos solares, respecto a la vía principal, podrán ubicar los garajes laterales (paralelos a la vía) en cualquiera de los dos linderos.

La colocación de los vehículos deberá estar en el sentido paralelo a la calle secundaria.

7.8 PARA LOS TERRENOS ESQUINEROS.-

El garaje utilizará el área de retiro con frente a la calle secundaria y deberá adosarse a la esquina opuesta de la vía principal. No podrá ocupar un área mayor al 30% del frente del terreno.

La colocación de los vehículos deberá estar en el sentido paralelo a la calle secundaria.

7.9 PARA LOS TERRENOS AL LAGO.-

El garaje podrá utilizar el área del retiro frontal igual a un metro. No podrá ocupar un área mayor al 30% del frente del terreno.

Deberá adosarse a uno de los linderos laterales predeterminados. Para este propósito se han creado unos callejones tipo drive-way hacia los cuales dichos terrenos deben de orientar la entrada y salida de vehículos. El frente de dichos garajes hacia este callejón, no podrá exceder de 12.00 metros medidos desde el lindero frontal.

La colocación de los vehículos deberá estar en sentido paralelo a la calle principal.

7.10 PARA LOS TERRENOS AL RÍO:

Si es el caso de una vivienda unifamiliar el retiro frontal deberá ser 6.50; y, si es un proyecto multifamiliar los retiros serán: frontal de 5,00 metros y lateral de 2,50 metros. Todos los garajes deberán estar ubicados sobre uno de los dos linderos.

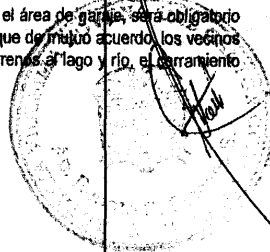
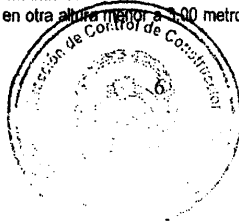
La colocación de los vehículos deberá estar en sentido paralelo a la calle principal.

8. CERRAMIENTOS:

8.1 Los Cerramientos Frontales serán optativos y los propietarios que lo deseen construir, pueden hacerlo únicamente de cerca viva de plantas, rejas o una combinación de ellos, pudiendo colgar en la base un muro de cemento que no exceda los 1,00 metros de altura. En total, la altura máxima del cerramiento será de hasta 1,30 metros, tomando como cota el nivel del bordillo. Cuando se opte por la construcción de cerramiento frontal, se podrá contemplar, en el área del ingreso peatonal, una solución de construcción mixta (cemento, hierro o madera), en una longitud no mayor de 2.50m y con una altura máxima de 1.80m.

8.2 En la zona de Retiro Frontal, los cerramientos laterales, con excepción del área de garajes, son opcionales, y de haberlos, serán de cerca viva de plantas, rejas o una combinación de ellos, pudiendo colocar en la base un muro de cemento que no exceda los 0.50 metros de altura. En total, la altura máxima del cerramiento será de hasta 1,20 metros, tomando como cota el nivel del bordillo.

8.3 Los Cerramientos Laterales a partir del retiro frontal forzoso, incluyendo el área de garaje, será obligatorio de 3.00 metros de altura, tomando como cota el nivel del bordillo, salvo que de mutuo acuerdo los vecinos entre solares, convengan en otra altura menor a 3.00 metros. En los terrenos al lago y río, el cerramiento





lateral en los últimos 5 metros, no podrá tener una altura mayor a 1,50 metros, salvo que dicho cerramiento sea de reja.

- 8.4 Los Cerramientos Posteriores: en el caso de los terrenos al lago y río son opcionales y de haberlos, serán de cerca viva de plantas, rejas o una combinación de ellos con una altura máxima de hasta 0,90 metros. Para los terrenos medianeros no serán mayor a 3.00 metros y para esquineros, los cerramientos opuestos a las calles principal y secundaria no excederán de 3.00 metros.
- 8.5 Cerramientos para solares esquineros: Sólo en el caso de los solares esquineros se podrá construir, desde el retiro posterior y paralelo a la vía principal, un cerramiento de mampostería que tenga una longitud máxima no mayor al 33% de la medida del lindero que da a la vía antes mencionada, de tal forma que el patio interior de la vivienda quede protegido del registro de vista hacia la vía principal.

9. ACERAS:

Las aceras conservarán el diseño aprobado por la M.I. Municipalidad de Samborombón según el plano urbanístico. Es obligación de los propietarios el mantenimiento de las aceras, incluyendo el sembrado y cuidado de las áreas verdes frente a su terreno.

Es obligación del propietario del terreno conservar la acera en el estado en que la recibe de la Urbanización. Si por cualquier circunstancia esta se daña en la etapa de la construcción de la vivienda o posteriormente, es su obligación repararla y dejarla en las mismas condiciones originales, caso contrario, la administración efectuará los arreglos y facturará al condómino. Queda prohibido: cambiar el diseño de la acera, el uso de rampas o similares para subida de vehículos a la acera y el parqueo de vehículos en las mismas.

Las viviendas que tengan el ingreso peatonal con frente a la vía principal, podrán utilizar para dicha entrada, como máximo 2,50 metros del área verde que rodea a la vía, para construir la misma. El material que podrán utilizar será concreto (igual al de la acera) o el mismo material que utilicen para el ingreso hasta la vivienda.

10. OCUPACIÓN DEL SOLAR:

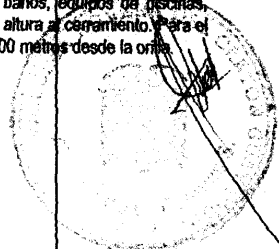
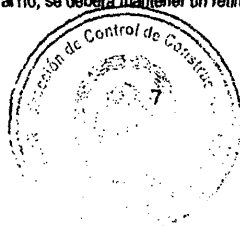
El coeficiente de ocupación del solar (COS) no podrá exceder del 60% de la superficie total del solar, se incluirá el área de garajes, terrazas, pérgolas, porches y cualquier otra construcción con cubierta, para la determinación del área de implantación. En el caso de la unificación de solares de un mismo propietario se cumplirá para efectos de construcción con lo dispuesto en este reglamento.

11. USO DEL SUELO:

El coeficiente de uso del suelo (CUS), no deberá exceder el 75% de la superficie total del solar, esto deberá incluir el área que comprende garajes, terrazas, pérgolas, porches y cualquier otra construcción con cubierta. En el caso de la unificación de solares de un mismo propietario se cumplirá para efectos de construcción con lo dispuesto en este reglamento.

12. CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS:

- 12.1 Todas las edificaciones deberán tener cubiertas inclinadas visibles (no tapadas por antepechos o pretilas) con pendientes que vayan de 15 grados a 30 grados. Se podrán contemplar partes planas que no excedan el 15% del área total techada, incluida el área del garaje. Los techos podrán ser de tejas, shingles, cobre, planchas metálicas, etc. y que no sean de losa vista o pintadas. Quedan prohibidas las tejas azules y verdes.
- 12.2 Dentro de la zona de retiro posterior, únicamente en los terrenos medianeros, se permitirán construcciones menores adosadas a los cerramientos laterales dedicadas a áreas como: baños, equipos de piscinas, utileras, vestidores, saunas y bodegas, siempre y cuando no sobrepasen en altura al cerramiento. Para el caso de terrenos al lago o al río, se deberá mantener un retiro de al menos 3.00 metros desde la orilla.

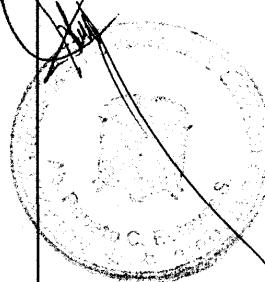




- 12.3 Para el caso de los terrenos esquineros se permitirán construcciones menores adosadas sobre el lindero opuesto a la calle secundaria, siempre y cuando no sobrepasen en altura al cerramiento.
- 12.4 En las áreas de servicios adosadas a los retiros posteriores, descritos anteriormente, no se permitirá el uso de lavandería o tendido de ropa. Se podrá sin embargo usar el retiro lateral para adosar lavandería, siempre y cuando su altura no exceda la altura del cerramiento y no aporte aguas lluvias al solar vecino.
- 12.5 Para el caso de los terrenos al río o lago, se permitirá la construcción exclusiva de pérgolas o gazebos sin paredes, es decir, serán traslúcidos que permitirán la vista al río o lago.
- 12.6 Las descargas de hidromasajes exteriores y piscinas se harán al sistema de aguas lluvias.
- 12.7 La instalación eléctrica de los proyectos de construcción de viviendas, tomarán en cuenta la instalación de un transformador tipo "pad-mounted" para ser usado en lazo en la red de alta tensión, con la protección para el sistema de distribución.
- 12.8 Todas las instalaciones serán subterráneas o empotradas y están sujetas a las disposiciones y especificaciones de las ordenanzas municipales y reglamentos pertinentes.
- 12.9 Se prohíbe toda conexión o manipulación a instalaciones de la urbanización, salvo aquellas autorizadas expresamente por la administración de la urbanización, luego del trámite correspondiente. También se prohíbe la apertura de cajas, armarios y en general de instalaciones de la urbanización.
- 12.10 Se permitirá la construcción de canchas deportivas en los solares unifamiliares y multifamiliares, siempre que éstas se encuentren rodeadas con cercas vivas que eviten el registro de vista. Su uso deberá estar acorde con las normas de convivencia aquí establecidas.
- 12.11 Los solares que colindan con el lago podrán construir pasarelas o muelles sobre el agua con una longitud, paralela a la orilla, que no exceda los 5 metros y con un ancho no mayor a los 2 metros, considerados desde el lindero posterior del solar. Estas pasarelas o muelles deberán estar obligatoriamente separadas, por lo menos, 5 metros del lindero lateral más cercano. Su construcción sólo podrá ser de madera y por ningún concepto podrá ser techada.
- 12.12 La pared del fondo de los driveway contigua a los garajes, deberá ser de mampostería sin pintar y sobre la misma será obligatorio sembrar hiedra, con el fin de mantener uniformidad dentro de la urbanización.

13. DE LA CONVIVENCIA:

- 13.1 Para precautelar la seguridad de los habitantes y de la urbanización, el ingreso a ésta se hará de manera única, pasando por el sistema de control del ingreso principal que actualmente se encuentra ubicado en el extremo sur del lado este de la urbanización.
- 13.2 Los vehículos motorizados serán conducidos únicamente por personas que porten licencia de manejo y circularán a una velocidad máxima de 25 kilómetros por hora.
- 13.3 No podrán circular ninguna clase de vehículos que produzcan ruidos producidos por escapes libres, silenciadores defectuosos o produzcan ruidos o sonidos que molesten a los residentes.
- 13.4 En todas las vías de la urbanización, sólo se permitirán los rompe velocidades adheridos al piso que han sido construidos por la urbanizadora; consecuentemente, queda terminantemente prohibido colocar, en dichas vías, vallas o cualquier otro tipo de obstáculos que sirvan para que los carros aminoren la velocidad.
- 13.5 Está prohibido el uso de pitos para fines que no sean de prevención de accidentes.





- 13.6 Las casas que instalen generador de electricidad, deberán ubicarlos en lugares donde el ruido que producen sea aislado, de tal forma que no perturbe a los demás propietarios y visitantes de la urbanización.
- 13.7 Los propietarios de los terrenos son responsables de que las personas bajo su dependencia mantengan en todo momento un comportamiento de respeto a la tranquilidad, decoro, salubridad y seguridad del vecindario y controlarán el ruido y cualquier clase de molestia originada en las propiedades, para que no trascienda al exterior.
- 13.8 Los propietarios de los terrenos e inmuebles de la urbanización están obligados a mantener en todo momento, sus propiedades limpias de monte, maleza, desperdicios, escombros y basura en general.
- 13.9 La permanencia de animales domésticos de cualquier clase en la urbanización, peligrosos o no, está condicionada a que se los mantenga dentro de los linderos de su propio solar con las seguridades para impedir que salgan de dichos linderos. Si alguno de ellos produce molestias (ladridos, maullidos, etc) que perturben la tranquilidad, deberán ser retirados y no regresarán a la urbanización para lo cual la Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización indicará por escrito sobre el particular. Podrán ser paseados únicamente con las debidas seguridades y acompañados de su propietario o representante, en cuyo caso deberán tomarse las medidas para evitar que se afecte el aseo de la urbanización.
- 13.10 El uso de espacios comunitarios se hará de conformidad con lo que establezca la administración de la urbanización.

14. APLICACIÓN DEL REGLAMENTO:

- 14.1 Corresponderá a la Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización la facultad de aplicar y reformar el presente Reglamento, así como calificar cualquier otra infracción no establecida en el presente Reglamento, cometida por parte de los propietarios o arrendatarios de los inmuebles, así como la fijación e imposición de multas.
- 14.2 Las controversias, discrepancias o incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, serán resueltas por un Juez Civil del Cantón Samborondón en el trámite del juicio verbal sumario.
- 14.3 En todo lo que no se encuentre estipulado en el presente reglamento, se aplicará lo que determinen las Ordenanzas y Leyes Municipales.

15. DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

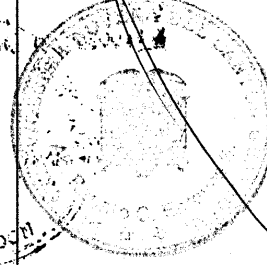
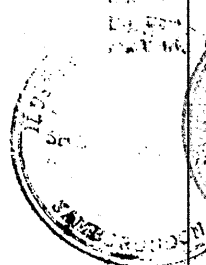
Hasta que la Corporación Cívica para la Administración de la Urbanización esté legalmente constituida, los Promotores tendrán la facultad de aplicar y reformar el presente Reglamento.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SAMBORONDÓN **SECRETARÍA GENERAL:**

CERTIFICO: Que el presente contiene la Reforma al Reglamento Interno y el Reglamento para el proceso de Construcción de villas en la Urbanización "La Ribera de Batán", ubicada en el Km. 8+500, margen oeste de la Avenida Samborondón, constante de nueve fojas útiles. Fue aprobado por el Ilustre Consejo Cantonal en su Sesión Ordinaria # 044/2008, celebrada el día jueves, 1 de Diciembre del año dos mil ocho. Lo Certifico.-
Atentamente,

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Abc. Walter J. Arana
SECRETARIO GENERAL



V-462335

Guayaquil, 17 de Agosto del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones

Certificamos que en esta Institución Bancaria, a la presente fecha se ha depositado en una Cuenta de Integración de Capital a nombre de la compañía **SANOBER S.A.** de USD. 200.00 (DOSCIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) la cual ha sido consignada por las siguientes personas:

SANTOS OBERTI JUAN CARLOS

\$ 200.00

TOTAL

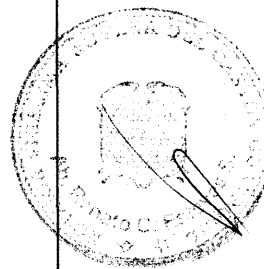
\$ 200.00

El valor correspondiente a este certificado será puesto a disposición de los administradores designados por la nueva Compañía después que la Superintendencia de Compañías nos comunique que el trámite de constitución de la misma ha quedado concluido y previa entrega al banco, de los Estatutos y nombramientos inscritos.

Cordialmente

BANCO DE GUAYAQUIL S. A.


Esther Aguilera Santos
Jefe de Inversiones y Cambios



1 Notario en alta voz, a los intervinientes, quienes la
2 aprueban y suscriben en unidad de acto conmigo, de
3 todo lo cual **DOY FE.-**

4
5
6
7
8
9



10 **JUAN CARLOS SANTOS OBERTI**

11 **C.C.No.: 090754111-4**

C.V.No.: 011-0022

12

13

14

15

16

17 **CLAUDIA PATRICIA LÓPEZ PATIÑO**

18 **C.C.No.: 010258122-0**

C.V.No.:

19

20

21

22

23

24

Ab, Renato C. Esteves Sañudo
Notario Vigésimo Noveno
Del Cantón Guayaquil

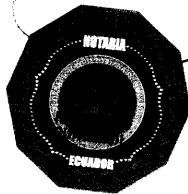
25

26

27

28

Se otorgo ante mi, en fe de ello confiero **QUINTO**
TESTIMONIO, de la Escritura Publica de **COSNTITUCION DE COMPAÑIA**, que
sello y firmo en la Ciudad de Santiago de Guayaquil, a los veintiseis días del mes
de agosto del dos mil diez.



Ab, Renato C. Esteves Sañudo
Notario Vigésimo Noveno
Del Cantón Guayaquil

Cerramiento

JPP

DOY FE: Que en esta fecha y al margen de la matriz de la escritura pública de **CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA S^A NOBER S.A.**, celebrada ante mí, el diecinueve de agosto del dos mil diez que se encuentra en el Registro de Escrituras Públicas a mi cargo, tomo nota de la resolución número SC-IJ-DJC-G- diez. cero cero seis tres tres cinco dictada el dieciséis de septiembre del dos mil diez por el Abogado Humberto Moya González. Intendente de Compañías de Guayaquil.- Guayaquil, dieciséis de septiembre del dos mil diez.

Lo enmendado (A seis)Vale.-

**RENATO C. ESTEVES SAÑUDO, AB.
NOTARIO SUPLENTE VIGÉSIMO NOVENO
DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón

Bolívar y Sucre

Número de Repertorio: 2010— 3673

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veintinueve de Septiembre de Dos Mil Diez queda inscrito el acto o contrato TRANSFERENCIA DE DOMINIO en el Registro de PROPIEDADES de tomo 102 de fojas 50944 a 50984 con el número de inscripción 1818 celebrado entre: ([LOPEZ PATIÑO CLAUDIA PATRICIA en calidad de APORTANTE], [SANOBER S.A. en calidad de PROPIETARIO]).

Que se refiere al(los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Número	
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Ficha	Actos
=====	=====	=====
Listado de bienes Inmuebles		
5-01-10-4-38-0-0-0XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	4531	TDD(1)

DESCRIPCIÓN:

TDD =TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Ab. Jorge Cornejo Arias
Registrador de la Propiedad .



NUMERO DE REPERTORIO: 50.169
FECHA DE REPERTORIO: 06/oct/2010
HORA DE REPERTORIO: 16:20



LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL
1-. **Certifica:** Que con fecha dieciocho de Octubre del dos mil diez, en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° SC-II-DJC-G-100006335, de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, dictada por el Intendente de Compañía de Guayaquil, Ab. Humberto Moya González, el **16 de septiembre del 2010**, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la Constitución de la compañía denominada: **SANOBER S.A.**, de fojas **111.168 a 111.222**, Registro Mercantil número **19.897**.

ORDEN: 50169



S

REVISADO POR




DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

OFICIO No. SC.IJ.DJC.10. 0028267

Guayaquil, 29 NOV 2010

Señores
BANCO DE GUAYAQUIL
Ciudad

De mi consideración:

Cúpleme comunicar a usted que la compañía **SANOBER S.A.**, ha concluido los trámites legales previos a su funcionamiento.

En tal virtud, puede el Banco de su gerencia, entregar los valores depositados en la "Cuenta de Integración de Capital" de esa compañía, a los administradores de la misma.

Atentamente,

Ab. Dorys Alvarado de Chang
SECRETARIA GENERAL DE LA INTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL SUBROGANTE