



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AREA DE GESTION DEL SUELO**

Memo NO. 429

De: AREA DE GESTION DEL SUELO
Para: Arq. Juvenal Zambrano Orejuela – Director de Planificación y Ordenamiento Territorial
Asunto: En el texto
Fecha: Manta, 11 de Diciembre del 2018

En atención a su petición verbal de que se le actualice informe 0119 del 30/Abril/2012, a continuación se adjunta textualmente el mismo:

En atención a su disposición de atender memorando de Secretaría Municipal N. 2282-SM-SMC, respecto a comunicación del Arq. Camilo Yépez Arboleda, en donde en la parte pertinente a la Dirección de Planeamiento Urbano se indica y se solicita lo siguiente: *... "Jorge Camilo Yépez Arboleda, portador de la cedula de identidad 1705681961, en calidad de heredero de la Sra. Elisa Arboleda de Yépez, en relación al juicio de coactiva del lote ubicado en la calle 17 y Avenidas 35-A y 35-B, con clave catastral 1120915000, expongo a usted:*

1.- El lote en mención como parte de la herencia de la Sra. Elisa Arboleda de Yépez, de acuerdo a la aprobación de la manzana 12, aprobado por el Ilustre Municipio de Manta el año de 1996, tenía un área de 1.820 m2 con los siguientes linderos:

Frente: Calle pública en 26,00m, ahora calle 17

Posterior: Calle pública en 26,00m

Costado Derecho: avenida proyectada interna 35 B en 70,00m

Costado Izquierdo: avenida proyectada interna 35 A en 70,00m

2.- En la actualidad el lote con clave catastral 1120915000, de acuerdo al levantamiento planimétrico realizado por el suscrito tiene un área de 1447,00m2, coincidente con los datos proporcionados y constantes en informe # 68, del 10 de Junio del 2010, realizado por el Área de Gestión de Suelo (adjunto) y con los siguientes linderos:

Frente: Calle pública en 23,74m, ahora calle 17

Posterior: Calle pública en 23,70m

Costado Derecho: avenida proyectada interna 35 B en 52,50m

Costado Izquierdo: lote de propiedad del Sr. Fernando Yépez en 53,89m

3.- En informe # 68 como anexo 2, se adjunta el levantamiento y definición vial del sector realizado por la Municipalidad de Manta, donde consta el trazado de las avenidas 35 A y 35 B; trazado y definición vial que no se ha respetado por cuanto el cerramiento del señor Fernando Yépez, ahora colindante en el costado izquierdo, se encuentra a una distancia de 23,70m desde la avenida 35 B debiendo ser 32,00m (26,00m del frente del lote de clave catastral 1120915000 + 6,00m de la avenida 35 A).

El señor Fernando Yépez, propietario del lote con clave catastral 112093200, ha manifestado que el replanteo y ubicación de puntos de referencia para la construcción del cerramiento fue realizado por parte del Municipio.

Por lo expuesto, de la manera más comedida solicito:

1.- Se realice el replanteo de la manzana 12, se establezca la definición vial, los linderos y áreas en el que se incluya los lotes con las siguientes claves catastrales: 1120905000, 1120932000 y 1120915000 y que el GADM de Manta, a través de la Comisaría y dependencias que tengan la competencia, realice la inspección y de estar el cerramiento en terrenos que no le corresponden al propietario, procedan de acuerdo a la ley.

2.- Se establezca de forma definitiva los linderos, superficie, la libre disponibilidad del lote de clave catastral 1120915000 a favor de los legítimos dueños con derecho de goce, usufructo y pertenencia." ...;
al respecto informamos lo siguiente:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA DE GESTIÓN DEL SUELO**

1.- ANTECEDENTES:

1.1. Mediante partición de los bienes hereditarios del Sr. Luis Arboleda Martínez celebrada en Diciembre 30 de 1974 e inscrita en Enero 13 de 1975, se le adjudica a la Sra. Elisa Avelina Arboleda Fernández de Yépez, el predio identificado como la manzana # 12 (Ver anexo No. 1) con las siguientes medida y linderos:

Por el Frente: con tramo de calle, (avenida 35), que separa del predio de la Estación Cuarentenaria y 60,00m

Por atrás: en 18,00m, luego y continuando en forma oblicua hacia atrás y al costado en 60,00m, hasta llegar al proyecto de calle que completa el lindero del otro lado con 83,20m, el tramo del andero anotado como oblicuo colinda con el predio vecino de los herederos de Juan Reyes y

Por el otro lado: con 140m, y proyecto de calle que separa del lote once que a su turno se adjudicará a la heredera Lucía Arboleda Fernández de Yépez de Garrety.

Área Total: 7.046,00m²

Grafico #1:



1.2. De este predio la Sra. Elisa Arboleda de Yépez, según nuestros registros ha realizado un total de 4 ventas con un área total de 6630,50m², descritas de la siguiente forma:

1.2.1.- Al Sr. Toré Daniel Wilson Selander, predio otorgado por la Sra. Elisa Arboleda de Yépez, mediante escritura celebrada con fecha 30/marzo/1985 e inscrita en Registro de Propiedad del cantón Manta el 02/mayo/1988 (Ver anexo No. 2) con un área de 921,50m² (Ver grafico No. 1).

Grafico No. 1





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA DE GESTIÓN DEL SUELO**

1.2.2.- A la Sra. María Elena Vera de Yépez, predio otorgado por la Sra. Elisa Arboleda de Yépez, mediante escritura celebrada ante la Notaría Cuarta con fecha 17/diciembre/1993 e inscrita en Registro de Propiedad del cantón Manta el 20/Diciembre/1993 (Ver anexo No. 3) con un área de 2.279,00m² (Ver gráfica No. 2).

Gráfico No.2

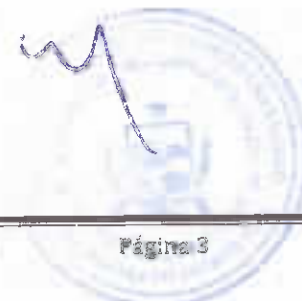


1.2.3.- Al Sr. Luis Enrique Yépez Arboleda, lote signado con los números 02, 03, 04 y 05 de la Manzana No. 12, predio otorgado por la Sra. Elisa Arboleda de Yépez, mediante escritura celebrada ante la Notaría Cuarta con fecha 17/diciembre/1993 e inscrita en Registro de Propiedad del cantón Manta el 20/Diciembre/1993 (Ver anexo No. 4) con un área de 1715,00m² (Ver gráfico No. 3).

Gráfico No.3



1.2.4.- Al Sr. Julio Enrique Yépez Arboleda, lote signado con los números 01, 06, 07 y 08 de la Manzana No. 12, predio otorgado por la Sra. Elisa Arboleda de Yépez, mediante escritura celebrada ante la Notaría Cuarta con fecha 12/julio/1994 e inscrita en Registro de Propiedad del cantón Manta el 14/Julio/1994 (Ver anexo No. 5) con un área de 1715,00m² (Ver gráfica No. 4).





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA DE GESTIÓN DEL SUELO**

Grafico No.4



- 1.3.- Con fecha 10 de Junio de 1996, consta aprobada por el Arq. Ricardo Álava, Director de Planeamiento Urbano de ese entonces, un plano de loteo, referente a la Repartición de Manzana # 12, de propiedad de la Sra. Elisa Arboleda de Yépez, a favor de los Sres.: Ing. Rubén Yépez Arboleda, Sra. María Elona de Yépez, Sra. Elisa Arboleda de Yépez, Luis Enrique Yépez Arboleda y Dr. Julio Yépez Arboleda (Ver anexo No.6), según lo expresado en dicho gráfico; debiéndose aclarar que este no se sujeta a las medidas y cabida del área contemplada en escritura descrita en el punto 1.1 de este informe como puede observarse en el siguiente gráfico (Ver gráfico No. 5).

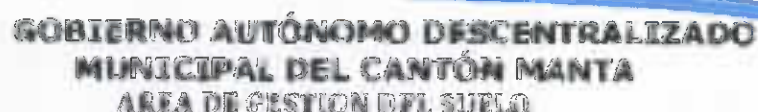
Grafico No.5



2.- Inspección y Análisis

2.1. Las ventas realizadas por la Sra. Elisa Arboleda de Yépez de su escritura inscrita el 13 de enero de 1975, correspondieron a los años 1986, 1993 y 1994, antes de la aprobación realizada por el Departamento de Planeamiento Urbano el 10 de Junio de 1996 al plano de Repartición de la Manzana 12 (Ver anexos 2, 3, 4, 5 y 6)

2.2.- El plano de loteo de la propiedad de la Sra. Elisa Arboleda de, aprobado por el Área de Planeamiento Urbano el 10 de junio de 1996 (Ver anexo No.6), posee errores en su aprobación, ya que no se analizó que la planificación de loteo presentada en ese entonces, no guardaba relación con el perímetro y cabida de la mencionada propiedad, cuya aprobación se realizó a un área de 8202,20m², cuando esta se debió ser de 7.046,00m², área considerada en escritura inscrita en Registro de Propiedad del Cantón Manta con fecha 13 de Enero de 1975, descrita en el punto 1.1 de este informe (Ver gráfico No. 6).

[illegible]

2.4.- El área otorgada por la Sra. Elise Arboleda de Yépez a favor del Sr. Luis Enrique Yépez Arboleda, con fecha de inscripción 26 de Diciembre, posteriormente vendido al Sr. Fernando Yépez Arboleda mediante escritura pública al 08 de diciembre del 2004, signado con los números 02, 03, 04 y 05 de la Manzana No 12 (Ver anexo No.7), posee las siguientes medidas y linderos.

2.4.1. Según información de la Dirección de Avalúes y Catastro, actualmente dicha propiedad con clave catastral 1120932000, se encuentra registrada a nombre de los señores Ing. Carlos Gustavo Samaniego Ojeda y Diana Cecilia Ojeda Castillo, en cuyo archivo consta escritura celebrada ante la Notaría Primera del cantón Catamayo, en junio del 2011, sin especificarse si la misma fue inscrita en Registro de Propiedad del cantón Montalvo (Ver anexo No. 8); dicho predio consta con las siguientes medidas:

2.4.2. Según información de la Dirección de Avellos y Catastro con fecha 22 de junio de 2011, consta otorgado por parte del Área de Control Urbano, bajo trámite 507-1260, certificado de remanente de la propiedad de los cónyuges Fernando Yáñez Arboleda y Fanny Lucía Ojeda Castillo y a su vez autorización para que celebren escritura del Área sobrante o remanente, con las mismas medidas, linderos y área total expresadas en el punto 2.3.1 (Ver Anexo No. 9)

2.5.- Según levantamiento planimétrico realizado por esta Área, se constató que existe construido por parte del Sr. Fernando Yápez Arbolada (actualmente propiedad de Carlos Gustavo Samartago Ojeda y Diana Cecilia Ojeda Castillo) un cerramiento de mampostería de ladrillo y estructura de hormigón armado, a una distancia de 32,00m considerados desde el vértice izquierdo de la propiedad del Sr. José Machuca Merín con clave catastral 1120901000 hacia el vértice derecho de dicho cerramiento, con la misma distancia hacia la parte posterior, observándose que de acuerdo a estas medidas, el Sr. Fernando Yápez Arbolada ubica e implanta de forma incorrecta su propiedad, originando que la calle proyectada de 6,00m de ancho, denominada Avenida 35-A sea ocupada por el mencionado cerramiento originándose una afectación al área pública como puede observarse en el gráfico adjunto (Ver gráficos No. 7).



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA DE GESTIÓN DEL SUELO

Gráfico No. 7



Vista del cerramiento construido por el Sr. Fernando Yépez Arboleda

2.6. El terreno con clave catastral 1120915000 según la Dirección de Avalúos y Catastros, se encuentra a nombre de la Sra. Elisa Arboleda Fernández (Ver gráfico No. 7), predio que físicamente en sitio posee las siguientes medidas y linderos:

Frente:	28,00m – Calle Pública
Atrás:	28,00m – Calle Pública
Costado derecho:	32,40m – Avenida 35-B
Costado izquierdo:	53,85m – Área ocupada por el Sr. Fernando Yépez Arboleda
Área total:	1.979,49m ²

2.7. Del levantamiento realizado por esta Dirección, consta así mismo que el área en donde se ubica el predio del Dr. Julio Yépez Arboleda con clave catastral 1120905000 ha tenido un aumento de área producto del deslizamiento o mala ubicación del predio del Sr. Fernando Yépez Arboleda y consolidación urbana del sector (Ver gráfico No. 8), quedando con las siguientes medidas y linderos:

Frente:	33,10m – Calle Pública
Atrás:	31,40m – Calle Pública
Costado derecho:	55,24m – Sr. Fernando Yépez Arboleda
Costado izquierdo:	57,00m – Avenida 35
Área total:	1.807,41m ² (incluida área pública)



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA DE GESTIÓN DEL SUELO

Grafico No.8



Vista de predio ubicado hacia el frente de la Avenida 35

3.- Conclusión

En base a lo expuesto, salvo mejor criterio, se concluye en informar lo siguiente:

- Que al existir aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano, a través del Área de Control Urbano con fecha 22 de junio del 2011, sobre la reestructuración realizada al predio de propiedad del Sr. Fernando Yápez Arboleda, de acuerdo a la ubicación actual de dicho lote, ...
- que sobre dicho lote existe una escritura pública, catastrada con registro No. 1120932000 a favor de los señores Ing. Carlos Gustavo Samaniego Ojeda y Diana Cecilia Ojeda Castillo, otorgada por los cónyuges Fernando Yápez Arboleda y Fanny Lucía Ojeda Castillo...
- que sobre la calle pública ocupada solo estaba siendo linderada por la escritura del Sr. Fernando Yápez Arboleda....
- que la parte solicitante heredero de la Sra. Elisa Arboleda de Yápez, no ha justificado poseer escritura que colinde con la vía ocupada...





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA DE GESTIÓN DEL SUELO**

e.- que según el desglose de áreas vendidas de la escritura de la Sra. Elisa Arbolada de Yápez ya no tendrían área sobrante, por excederse en las ventas al no respetarse el perímetro de la misma.

f.- que el plano de partición de la Sra. Elisa Arbolada de Yápez con fecha 10 de junio de 1996, posee errores graves de planificación, al haberse proyectado más área de la estipulada en escritura, pero las desmembraciones para un total de 4 escrituras fueron realizadas mucho antes de la aprobación del plano por parte del Departamento de Planeamiento Urbano ...;

En base a dichas conclusiones se recomienda, salvo mejor criterio, respetarse la forma actual de implantación del cerramiento construido por el Sr. Fernando Yápez Arbolada, y trasladar el área pública ocupada hacia el extremo que da a la avenida 35, con el fin de que solo sea utilizada como parque lineal o se dé en venta de acuerdo a lo que determine el COOTAD, quedando los predios implantados en sitio de la siguiente forma (Ver gráfico No.9):

El predio con clave catastral No. 1120915000 a nombre de la Sra. Elisa Arbolada de Yápez con las siguientes medidas y linderos:

Frente: 26,00m - Calle Pública

Atrás: 26,00m - Calle Pública

Costado derecho: 52,40m - Avenida 35-B

Costado izquierdo: 53,85m - Propiedad del Ing. Carlos Gustavo Samaniego Ojeda y Diana Cecilia Ojeda Castillo

Área: 1379,48m²

Observación.- Dicha área solo se expresa físicamente en sitio, ya que de acuerdo a escritura de propiedad de la Sra. Elisa Arbolada de Yápez, ya no habría área sobrante.

El predio con clave catastral No. 1120932000 a nombre del Ing. Carlos Gustavo Samaniego Ojeda y Diana Cecilia Ojeda Castillo con las siguientes medidas y linderos:

Frente: 24,50m - Calle Pública

Atrás: 24,5m - Calle Pública

Costado derecho: 53,85m - Sra. Elisa Arbolada de Yápez

Costado izquierdo: 56,20m - Dr. Julio Yápez Arbolada

Área: 1338,00m²

El predio con clave catastral No. 1120905000 a nombre del Dr. Julio Yápez Arbolada con las siguientes medidas y linderos:

Frente: 24,50m - Calle Pública

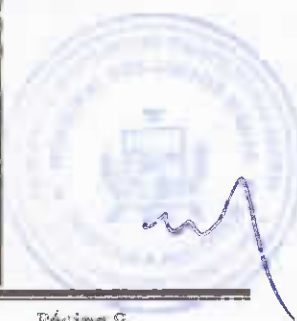
Atrás: 24,5m - Calle Pública

Costado derecho: 56,20m - Ing. Carlos Gustavo Samaniego Ojeda y Diana Cecilia Ojeda Castillo

Costado izquierdo: 56,56m - Área Pública Municipal intermedia a la Avenida 35

Área: 1367,78m²

Gráfico No.9





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA DE GESTIÓN DEL SUELO**

Particular que informo a usted para los fines pertinentes.

Atentamente

Arq. W. Robert Ortiz Zambraño
Analista en Gestión y Regulación Uso de Suelo

