MEMORANDO
MTA-DACP-MEM-170620221817

PARA: Iliana Jazmin Gutierrez Toromoreno
PROCURADORA SÍNDICA

FECHA: Manta, 17 de Junio del 2022

ASUNTO: SOLCITA CRITERIO, REFERENTE A RESOLUCIÓN DICTADA POR EL JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE MANABI SRA. JUANA ROLDAN

Con el fin de dar atención al trámite **PM170520221259** suscrito por la Ab. Juana Roldan Delgado en el que solicita ***"…Con fecha 12 de abril de 2022, presenté, vía portal ciudadano, una solicitud para que otorgue un certificado catastral, documento necesario para proceder a la venta de un bien inmueble de mi propiedad.***

Con fecha 13 de abril de 2022 esta solicitud fue rechazada, argumentando que no cumple con la documentación solicitada; respuesta que me sorprendió porque con fecha 19 de agosto de 2021 recibí sendas autorizaciones catastrales para realizar escritura de compraventa del mismo bien inmueble, sustentados en el informe SU-REG72189 emitido por la arquitecta Gelly Vásquez Andrade, jefe técnico de avalúos.

Me acerqué a través de mi abogado a su despacho para indagar cuál era el real motivo de esta negación, habiendo sido atendido cordialmente por su persona, en la que usted le manifestó que lo que sucedía era que en mi bien inmueble existe una sobreposición con una propiedad del ing. Mario Coello.

Al respecto mi abogado le indicó y demostró con documentos que el bien inmueble en referencia está legalizado a mi favor a través de una sentencia ejecutoriada, dictada por el Juzgado Quinto de lo Civil de Manabí el 26 de junio de 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta bajo el númeto1611 del Registro de Compraventa y anotada en el repertorio general número 2996, en esa fecha.

En el historial de dominio que adjunto se observa que con el documento señalado en el párrafo anterior he realizado un total de cuatro compraventas y dos hipotecas y gravámenes; Actos que para ello contaron con el aval de la Municipalidad de Manta a través de la Dirección, hoy a su cargo. Pese a ello se persistió en la negación.

Convencida de mi razón consulté al señor Registrador de la Propiedad, su criterio al respecto; el mismo que habiendo revisado el historial de dominio y más documentos a su cargo, manifestó: que, pese a que gráficamente existe la sobreposición, no es impedimento para la enajenación de mi bien inmueble, toda vez que existe la sentencia ejecutoriada, mencionada anteriormente.

Para afianzar mi razón, consulté a la Señora Procuradora Síndica de la Municipalidad de Manta, profesional del derecho que revisó nuestra documentación e indicó que no existe impedimento legal para que se me conceda la autorización, indicando de igual forma que existe una sentencia ejecutoriada a mi favor.

Por este motivo solicito a usted una vez más, respetuosamente, autorice el certificado de avalúos solicitado y demás habilitantes requeridos de su dirección, esperando de igual forma se dé saneamiento a este inconveniente para evitar situaciones similares en el futuro…" Que previo a dar contestación a lo solicitado por la Sra. Juana Roldan, es necesario que la Procuraduría Sindica emita su criterio al respecto; lo que a continuación me

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

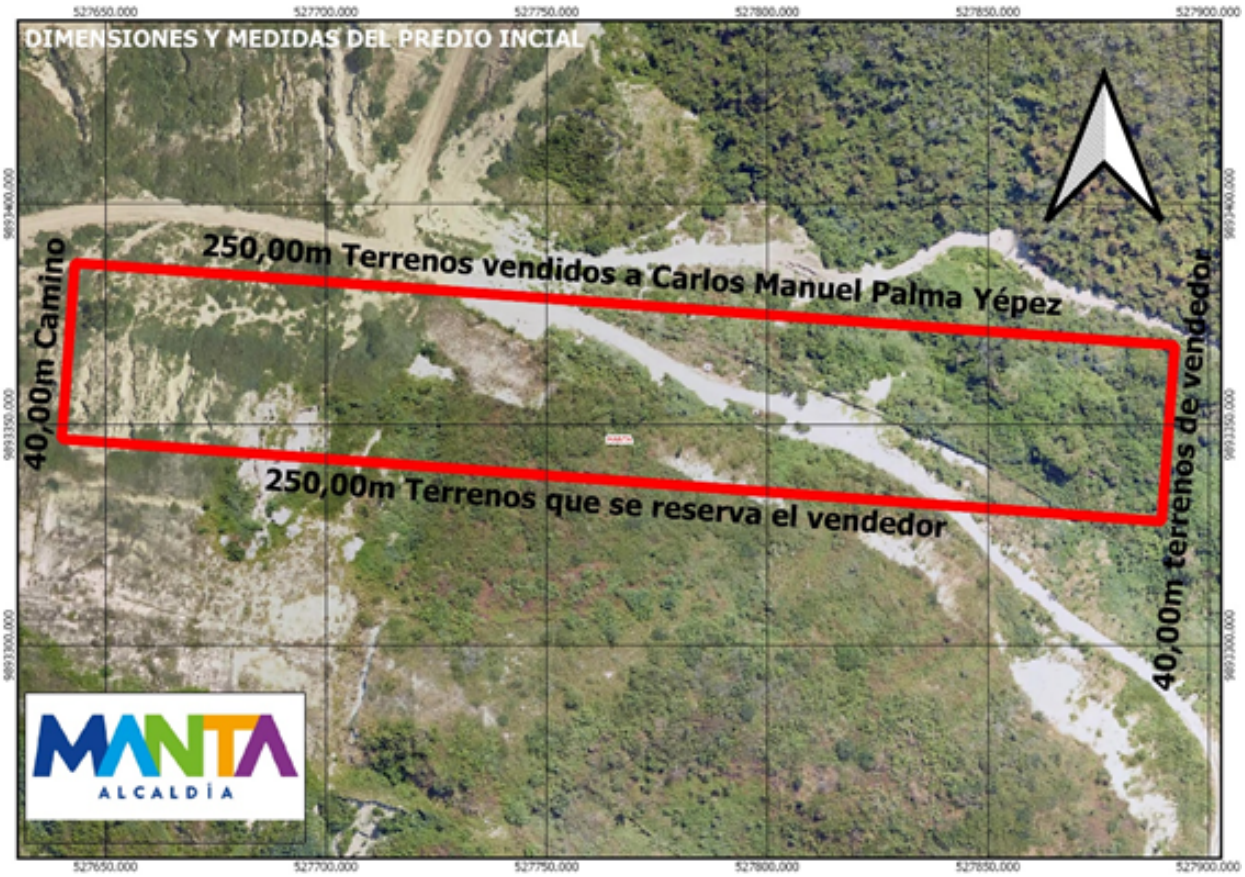
permito informar:

Antecedentes:
Predio con **clave catastral 1290102000**

Propietario:	ROLDAN DELGADO JUANA PASTORA.
Cédula:	1301422703
Área:	9.200,00 (área de escritura)
Dirección:	Barrio Gavilán Parroquia Manta.
Clave asignada:	1290102000
N° de Ficha Registral:	3795
LINDEROS DE ADJUDICACIÓN: **Frente:** lindera con calle publica con 75.00 metros **Atrás:** lindera con los terrenos de Jardines con 75 metros **Izquierdo:** con propiedad del señor Mario Coello con 108.00 metros **Derecho:** lindera con terrenos de los Jardines con 135 metros cuadrados	

Escritura de compraventa autorizada en la Notaria Primera del Cantón Manta con fecha miércoles, 09 de octubre de 1985 e inscrita con fecha lunes, 16 de noviembre del 1987 con la siguiente observación ***"…Comparecen por una parte el Eco. Miguel Angel Coronel Rivadeneira como mandatario de los intervinientes de esta venta. Terreno ubicado en el Sitio El Cercado camino a las Chacras de esta ciudad de Manta. y el barrio Abdón Calderón. los siguientes linderos y medidas: Por el lado este en una extensión de cuarenta metros camino público, por el lado oeste, en una extensión de cuarenta metros, terrenos que se reservan los vendedores, por el lado sur, en una extensión de doscientos cincuenta metros terrenos que se reservan los vendedores. y por el lado Norte, en una extensión de doscientos cincuenta metros, terrenos vendidos al señor Carlos Manuel Palma Yépez…"*** compraventa realizada por parte de los herederos del Sr. Ledesma de Janon Eduardo y Sr. Barrera Pino Eduardo, predio adquirido con un área de 10.000m2 (área inicial sin rectificar).

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA



Plano de propiedad de la Sra. Juana Roldan medidas iniciales del predio antes de la sentencia emitida por el Juez.

Mediante sentencia emitida por el Juzgado Quinto de lo Civil de Manabí **por Mandato Judicial. Dentro del Juicio No. 183.2002.** de fecha miércoles, 26 de junio del 2002 e inscrita con fecha lunes, 08 de julio del 2002 con la siguiente observación ***"…Copia Certificada dentro del Juicio de Inspección Judicial que sigue la señora JUANA PASTORA ROLDAN DELGADO, Es el caso señor Juez que existen errores en las medidas y linderos de la escritura inscrita el 16 de noviembre de 1987, por realizarse nuevos planos y lotes de terrenos. En consecuencia, se ordena al registrador de la Propiedad de cantón Manta y se procede a la inscripción de las nuevas medidas y linderos que tiene un área total de 9200. Por Mandato Judicial. Dentro del Juicio No. 183.2002. Se ha determinado que la ubicación del inmueble es el cantón Manta, en el sitio El Gavilán a un costado de la Laguna de Oxidación…"*** (ver anexo 01)

Revisado los linderos y medidas antes y después de la rectificación es evidente que la forma, área y las medidas de la propiedad difieren en gran medida.

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

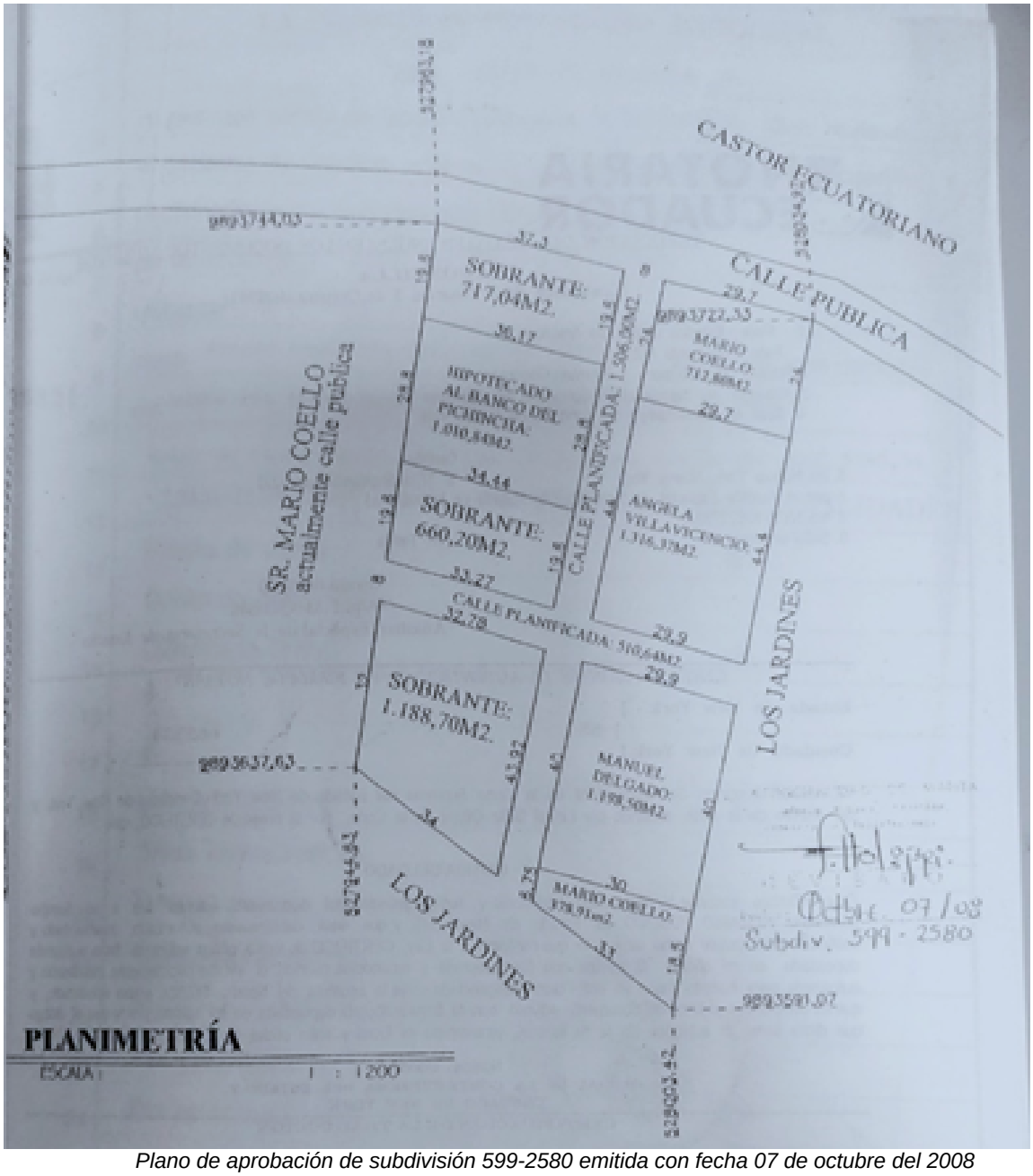
Plano de propiedad de la Sra. Juana Roldan medidas RECTIFICADAS mediante sentencia emitida por el Juzgado Quinto de lo Civil de Manabí.

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

-Cabe indicar que no existe en archivos un levantamiento planimétrico del área que se haya adjuntado a la Demarcación de medidas y linderos dictada por el Juzgado Quinto de Civil Manabí. (ver anexo 01)

-De lo que si hay constancia es, Aprobación de Subdivisión No. 599-2580 emitida con fecha 07 de octubre del 2008 elaborada realizar ventas del bien inmueble (ver anexo 02)

De las cuales con fecha lunes, 09 de marzo del 2009 se procedió a inscribir una compraventa con la siguiente observación *"…Compraventa Derechos y Acciones. La Señora Juana Pastora Roldan Delgado, por sus propios derechos y en calidad de Mandataria del Señor Ruperto Antonio Barrezueta Pico. Terreno ubicado en el sitio El Gavilán, El Cercado Las Chacras Barrio Abdón Calderón actualmente Barrio Jesús de Nazareth Valle del Gavilán a un costado de la Laguna de Oxidación de la Ciudad de Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos. Por el frente veintinueve metros con noventa centímetros y calle pública. Atrás treinta metros y Sr. Mario Coello. Costado Derecho cuarenta metros y terrenos de los Jardines, y costado Izquierdo cuarenta metros y calle pública. Con una Superficie total de: 1.198,50 M2…"* a favor del Sr. Delgado Alonzo Manuel Arturo.



Plano de aprobación de subdivisión 599-2580 emitida con fecha 07 de octubre del 2008

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

ILUSTRE MUNICIPIO DE MANTA
DIRECCION DE PLANIFICACION

No. 599 - 2580

APROBACION DE SUBDIVISIÒN

ra efectos de celebración de escrituras, este documento solo tendrá validez si está acompañado de la autorización para escrituras emitida por esta Dirección).

sta Dirección aprueba la subdivisión de terreno, propiedad de la ***SRA. JUANA PASTORA OLDAN DELGADO,*** *ubicado en el sitio El Gavilàn a un costado de la Laguna de Oxidación, arroquia Manta, cantòn Manta, el mismo, de acuerdo a escritura describe una superficie total : 9.200,00m2.*

IEDIDAS Y LINDEROS SEGÚN ESCRITURA: 9.200,00m2. (escritura inscrita el 16 de noviembre : 1987 y autorizada por la Notarìa Primera el 09 de octubre de 1985; posteriormente escritura scrita el 08 de julio del 2002).
rente: *75,00m. – Calle pùblica*
trás: *75,00m. – Terrenos de los Jardines*
ostado derecho: *135,00m. – Terrenos de Los Jardines*
ostado izquierdo: *108,00m. – Propiedad del Sr. Mario Coello (actual Calle pùblica intermedia).*

REA DESTINADA EN LA PLANIFICACIÒN DE CALLES INTERMEDIAS (8,00m. de ancho): 016,64m2.

REA OTORGADA CON ANTERIORIDAD (HIPOTECA) A FAVOR DEL ***BANCO DEL CHINCHA:*** *1.010,84m2. (aprobación de subdivisión No. 589-2510 de octubre 03 del 2008).*

REA A DESMEMBRAR A FAVOR DEL ***SR. MARIO LUIS COELLO IZQUIERDO:*** *712,80m2.*
ente: *29,70m. – Calle pùblica*
rás: *29,70m. – Propiedad de la Sra. Angela Santo Villavicencio Lòpez*
ostado derecho: *24,00m. – Terrenos de Los Jardines*
stado izquierdo: *24,00m. – Calle pùblica*

EA A DESMEMBRAR A FAVOR DE LA ***SRA. ANGELA SANTO VILLAVICENCIO LOPEZ:*** *16,37m2.*
ente: *29,90m. – Calle pùblica*
ás: *29,70m. – Propiedad del Sr. Mario Luis Coello Izquierdo*
stado derecho: *44,00m. – Calle pùblica*
stado izquierdo: *44,40m. – Terrenos de los Jardines*

EA A DESMEMBRAR A FAVOR DEL ***SR. MANUEL ARTURO DELGADO ALONZO:*** *98,50m2.*
nte: *29,90m. – Calle pùblica*
ás: *30,00m. – Propiedad del Sr. Mario Luis Coello Izquierdo*
tado derecho: *40,00m. – Terrenos de Los Jardines*
tado izquierdo: *40,00m. – Calle pùblica*

A A DESMEMBRAR A FAVOR DEL ***SR. MARIO LUIS COELLO IZQUIERDO:*** *378,91m2.*
nte: *6,75m. – Calle pùblica*
s: *18,50m. – Terrenos de Los Jardines*
ado derecho: *30,00m. – Propiedad del Sr. Manuel Arturo Delgado Alonzo*
ado izquierdo: *3?,00m. – Terrenos de Los Jardines*

Ab. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO
MANTA

Documento de aprobación de subdivisión 599-2580 emitida con fecha 07 de octubre del 2008

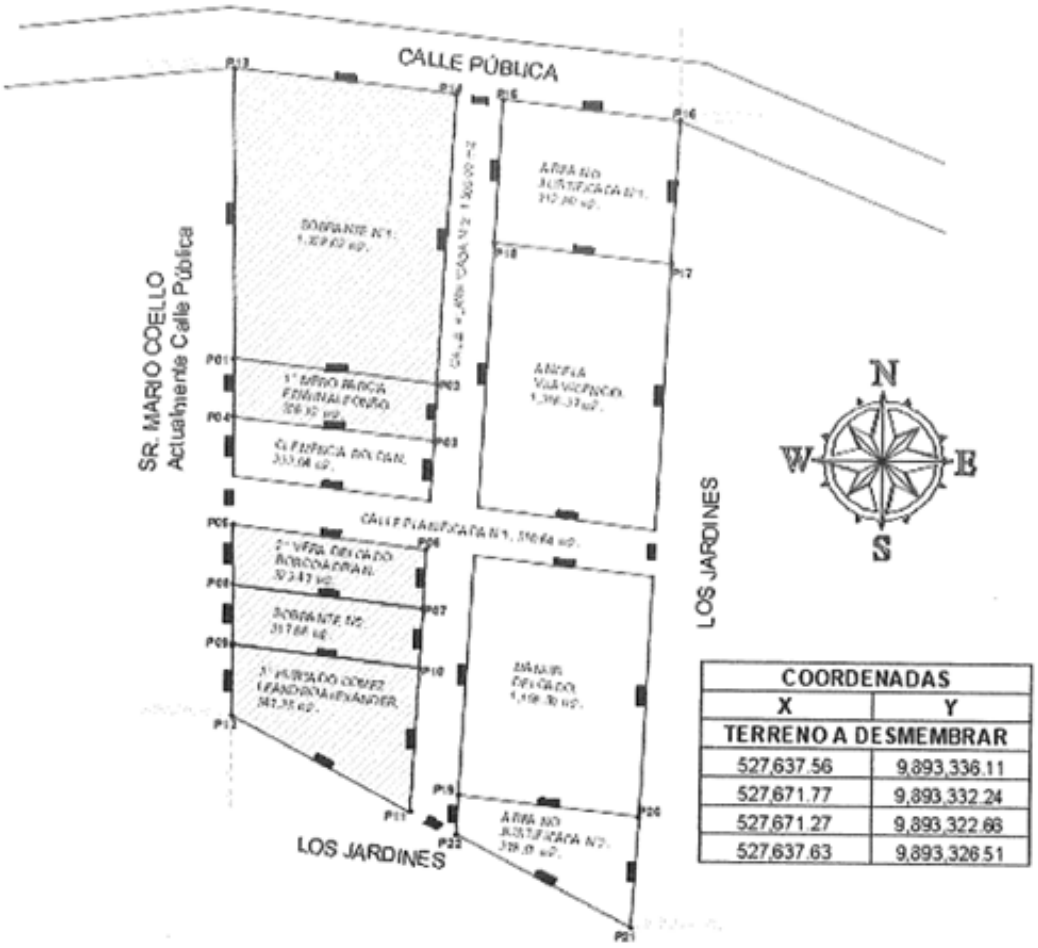
Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

A partir de ahí se realizaron varias subdivisiones debidamente autorizadas por la Dirección de Planificación Urbana, y una actualmente emitida por la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales quedando constancia en la **última Aprobación de Subdivisión N° SU-082021-000275 con fecha 24 de agosto del 2021.**

TABLA DE AREAS DE PREDIO PROPIEDAD DE LA SRA. JUANA ROLDAN

ÁREA SEGÚN ESCRITURA	ÁREA VENDIDA E INSCRITAS		AREA DEJADA PARA CALLE	AREA PERDIDA	AREA VENDIDA NO INSCRITA	AREA SOBRANTE
9200	DELGADO ALONZO MANUELA.,	1198,50	2016,64	1091,71	323,47	1728,02
	ROLDAN DELGADO CLEMENCIA A.,	333,94			547,35	
	VILLAVICENCIO LOPEZ ANGELA S.,	1316,37			317,88	
	MERO BARCIA EDWIN ALFONSO	326,12				
TOTAL		3174,93	2016,64	1091,71	1188,7	1728,02

Mediante Aprobación de Subdivisión **N° SU-082021-000275** emitida con fecha 24 de agosto del 2021 elaborada para realizar algunas ventas determinar el ÁREA SOBRANTE. (ver anexo 03)

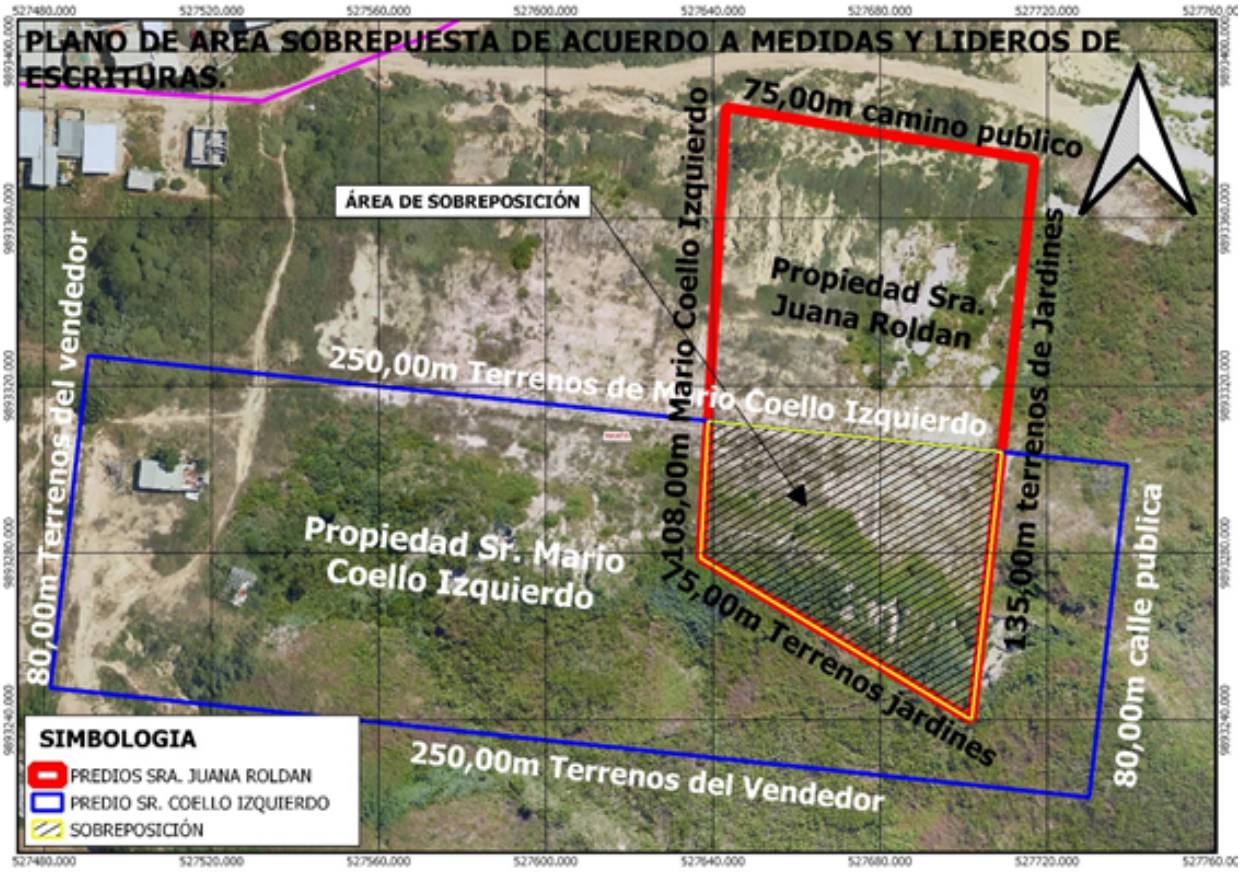


COORDENADAS	
X	Y
TERRENO A DESMEMBRAR	
527,637.56	9,893,336.11
527,671.77	9,893,332.24
527,671.27	9,893,322.66
527,637.63	9,893,326.51

*Plano de aprobación de subdivisión N° **SU-082021-000275***

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

Mediante el proceso de actualización catastral y la migración de información cartográfica y alfanumérica a un sistema SIG “Sistema de Información Geográfica”, revisado los archivos con los que se dispone en esta Dirección e información que reposa en el Registro de la Propiedad, se corroboro la ubicación de la propiedad con clave catastral 1290107000 propiedad del Sr. Coello Izquierdo, misma que al ser implantada dentro de los planos de la ciudad se constató que, una parte del lote se encuentra sobre la propiedad de la Sra. Juana Roldán.



Plano de sobreposicion de acuerdo implantación con medidas y linderos de escritura de la propiedad del Sr. Coello Izquierdo y Sra. Juana Roldan.

Predio con clave catastral 1290107000

Adjudicatario:	COELLO IZQUIERDO MARIO .
Cédula:	1300397708
Área:	20.000,00 (área de escritura)
Dirección:	El Cercado (Gavilanes) Parroquia Manta
Clave asignada:	1290107000
N° de Ficha Registral:	7325
LINDEROS DE ADJUDICACIÓN: **POR EL LADO ESTE:** ochenta metros y calle pública. **POR EL LADO OESTE:** con la misma extensión de terreno que se reserva el vendedor. **POR EL LADO SUR:** en una extensión de doscientos cincuenta metros y terrenos que se reserva el vendedor. **POR EL NORTE:** en la misma extensión y terrenos del señor Mario Coello Izquierdo.	

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

Escritura Otorgada en la Notaria Tercera con fecha miércoles, 31 de diciembre del 2008 e inscrita con fecha jueves, 19 de febrero del 2009 con la siguiente observación *"…Compraventa de Derechos y Acciones de terreno ubicado en el sitio el Cercado. terreno que tiene un área de veinte mil metros cuadrados, teniendo los siguientes medidas y linderos, por el lado este ochenta metros y calle publica, por el lado oeste con la misma extensión de terreno que se reserva el vendedor, por el lado sur en una extensión de doscientos cincuenta metros y terrenos que se reserva el vendedor y por el norte en la misma extensión y terrenos del señor Mario Coello Izquierdo. La Señora. Grace Holanda Moreira Macías, es casada con el Señor. Mario Luis Coello Izquierdo…"*

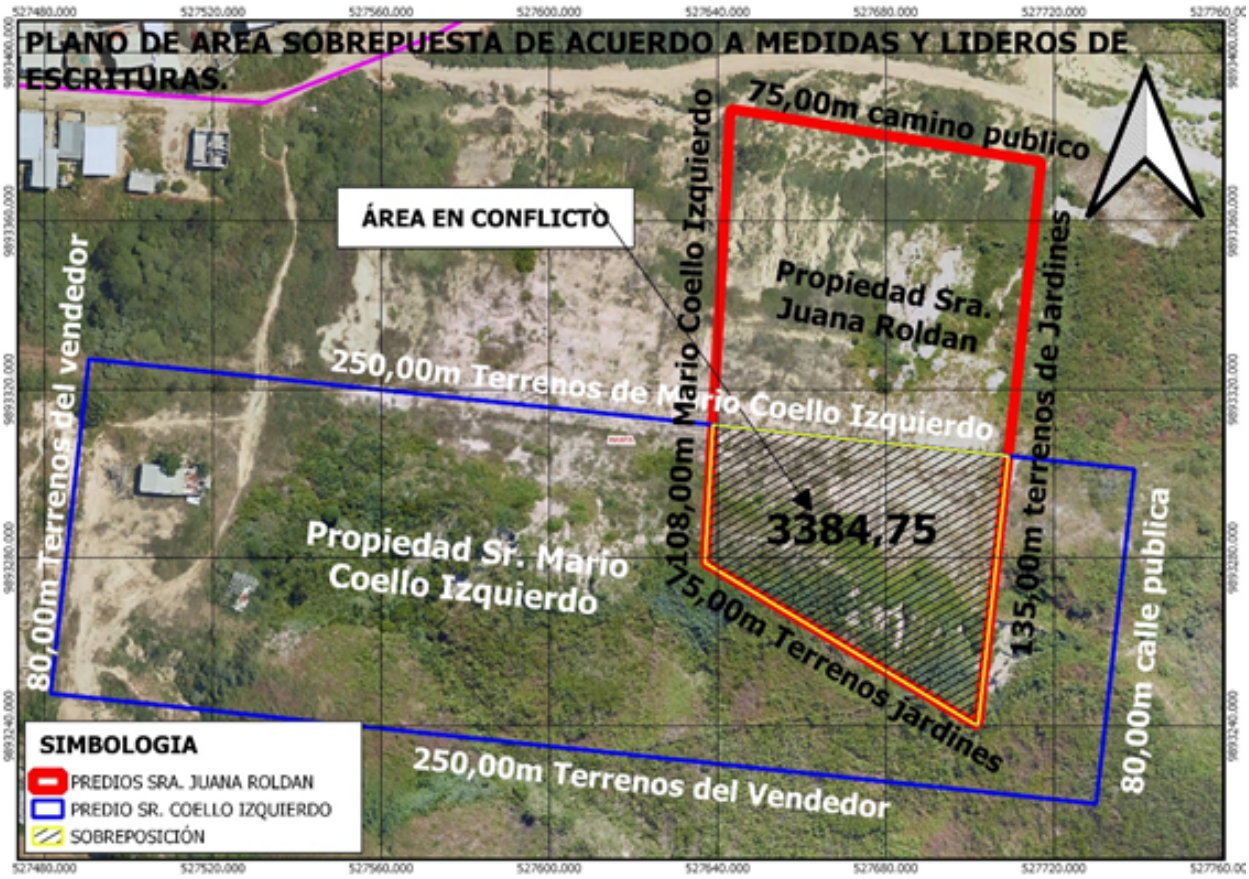
La propiedad del Sr. Mario Coello Izquierdo mantiene historial de Dominio desde el año 1968, predio que fuese adquirido también por los señores Ledesma.

Así mismo es necesario recalcar que dentro de la ficha Registral N°7325 donde detalla los movimientos de la propiedad del Sr. Coello Izquierdo no consta inscripción de la resolución dictada por el Juzgado Quinto de lo Civil de Manabí a favor de Doña Juana Pastora Roldan Delgado.

Plano de propiedad del Sr. Mario Coello Izquierdo, ubicado en la Cercada

Al implantar ambas propiedades en la cartografía de la ciudad, se puede observar que se encuentra un área en conflicto, la cual corresponde a 3.384,75m2, en la que la Sra. Juana Roldan ha solicitado tramites de subdivisión, las cuales han sido negadas mediante el sustento de sobreposición con la siguiente observación ***"Una vez analizada la información adjunta y verificado en el plano base de la ciudad y en el sistema municipal Manta Gis, se encontró que existe un problema entre propietarios en el área de terreno requerida por lo que se rechaza la solicitud en virtud de la posible afectación a terceros que esta acción puede generar."***

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA



Plano de área en conflicto sobre las propiedades de Coello Izquierdo y Sra. Juana Roldan

CONSULTA:

Con los antecedentes expuesto, se evidencia claramente que las dimensiones y linderos inscritos mediante la PROTOCOLIZACION DE COPIAS DE JUICIO DE INSPECCIÓN JUDICIAL dictada por el Juzgado Quinto de lo Civil de Manabí a favor de Doña Juana Pastora Roldan Delgado y la propiedad del Sr. Coello Izquierdo se encuentra dentro de un mismo territorio con un área de 3384.75m2, como se refleja en la imagen anterior, razón por lo cual me permito consultar lo siguiente:

1.era PREGUNTA: De acuerdo a la Sentencia emitida por el Juzgado Quinto de Manabí (anexo 02) donde detalla las nuevas dimensiones de la propiedad de la Sra. Juana Roldan, y en la cual, no refleja constancia de la propiedad del Sr. Mario Coello Izquierdo y de la sobreposición que estas mantendrían.

De acuerdo a su criterio legal, ¿Se puede considerar que de acuerdo a la sentencia emitida por el Juez habría o no sobreposición, pese a encontrarse otra escritura dentro de un mismo territorio, la cual, no fue nombrada en la sentencia?

2.-da PREGUNTA: En la sentencia emitida no se nombra o menciona la propiedad del Sr. Mario Coello Izquierdo y la sobreposición que se mantendría entre las propiedades. **¿Cómo se podría considerar el área en conflicto dentro de la escritura del Sr. Coello Izquierdo, siendo que en su ficha registral no refleja inscrita la sentencia emita a favor de la Sra. Juana y por ende no consta área descontada de esta escritura?**

3.-era. PREGUNTA: Posterior a la inscripción de la demarcación de medidas y linderos de la propiedad de la Sra. Juana Roldan dictada por el Juzgado Quinto de lo Civil de Manabí. **¿Qué pasaría si se llegaran a encontrar o determinar más escrituras dentro de la delimitación de la propiedad de la Sra. Juana Roldan, se debería considerar que hay o no sobreposición?**

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
LIGIA ELENA ALCIVAR LOPEZ
DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS

Anexos

1: ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN DE COPIA JUICIO INSPECCIÓN JUDICIAL.pdf - N°. hojas: 5
2: Aprobación de Subdivisión No. 599-2580.pdf - N°. hojas: 1
3: Aprobación de Subdivisión N° SU-082021-000275 con fecha 24 de agosto del 2021..pdf - N°. hojas: 11
4: PLANO DE AREA EN CONFLICTO.pdf - N°. hojas: 1
5: Solvencia propiedad Sra. Juana Roldan.pdf - N°. hojas: 6

Elaborado por
ANGELICA MARIA MENDOZA MENDOZA

Dirección: Calle 9 y Avenida 4
Teléfonos: 2611 479 · E-mail: manta@manta.gob.ec
manta.gob.ec
GADM MANTA