



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2023-0022-R

Riobamba, 27 de enero de 2023

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
RIOBAMBA**

Resolución de Concejo No. GADMR-GSGC-2023-0022-R.

Señores

**ALCALDE DEL CANTÓN
PROCURADORA SÍNDICA MUNICIPAL**

Presente.

De mi consideración:

El Concejo Municipal de Riobamba, en sesión ordinaria realizada el día miércoles veinticinco de enero de dos mil veintitrés, trató el punto 3.- Conocimiento y resolución referente al cumplimiento de la segunda orden de procedimiento administrativo, en la que se determine la factibilidad o no de la propuesta de partición planteada dentro del juicio No. 06101-2021-02178:

Así, luego de la exposición realizada por la Abg. Paola Castañeda Goyes, Procuradora Síndica Institucional, por la moción presentada por el Ing. Marco Portalanza Chávez, Concejal del cantón que: “Concejo Municipal acoja el informe técnico y la propuesta de resolución respecto a la emisión del informe no favorable de partición dentro del proceso judicial Nro. 06101-2021-02178”; con once votos a favor de los presentes, **RESOLVIÓ:** Acoger el informe técnico y la propuesta de resolución respecto a la emisión del informe no favorable de partición dentro del proceso judicial Nro. 06101-2021-02301, en los siguientes términos:

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República establece: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República dispone atribuye a los gobiernos municipales las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: “(...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2023-0022-R

Riobamba, 27 de enero de 2023

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

Que, el artículo 55 letra b) determina: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 57 letras a) y t) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina las atribuciones del Concejo Municipal señalando que, tendrán las siguientes atribuciones sin perjuicio de otras que determine la ley, entre ellas: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa (...)”;

Que, el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la Partición judicial y extrajudicial de inmuebles disponiendo: “En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo dispone: “Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias”;

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo establece: “Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código”;

Que, el artículo 90 letra c) de la Ordenanza N° 013-2017, reformada por la Ordenanza N° 012-2019 y por la Ordenanza No. 005-2020 (Reformada por la Ordenanza 006-2021), que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba establece: “En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá informar al juez que conoce la causa la



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2023-0022-R

Riobamba, 27 de enero de 2023

zonificación dispuesta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.”;

Que, el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, señala que: “Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. (...) Se denominan bienes comunes generales todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar los bienes exclusivos. Se denominan bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, torre o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, torre o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal”;

Que, el artículo 5, del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, indica que: "Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha constituido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal”;

Que, el artículo 5, del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que: “La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento General”;

Que, mediante Oficio Nro.00411-UJFMNAR de 14 de noviembre del 2022 recibido en el GADM Riobamba el 28 de diciembre del 2022 a las 11H10, suscrito por el Abg. Galo Amores Corral, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Riobamba, dentro del juicio de Partición, signado con el Nro. 06101-2021-02178, que sigue **JOSÉ ELICELO GUAMANTAQUI ESTRELLA** en contra de **ROSARIO ELICENA CUJI PADILLA**, el señor Juez de la causa Dr. Marcelo Fiallos dispuso solicitar al GADM de Riobamba, se pronuncie sobre la factibilidad o no de la partición del predio materia de la Litis, de acuerdo a lo determinado en el artículo 473 del COOTAD, respecto al bien inmueble ubicado en el Barrio la Isla, calles Juan de Dios Morales y calle sin nombre, de la parroquia



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2023-0022-R

Riobamba, 27 de enero de 2023

Lizarzaburu, de esta ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo;

Que, mediante primera orden de procedimiento de fecha 28 de diciembre del 2022 suscrita por el Ingeniero Byron Napoleón Cadena, Ph.D., Alcalde del cantón Riobamba, dispuso a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, emita informe técnico que contenga un análisis respecto a las condiciones de zonificación, en el que se concluya si es factible o no la partición del bien inmueble materia de juicio;

Que, mediante memorando N° GADMR-GOT-2023-0050-M de 11 de enero de 2023, suscrito por el Ingeniero Jairo Iván Aucancela Rivera, Director de Gestión de Ordenamiento Territorial que contiene el Memorando No.

GADMR-GOT-PTDU-2023-0006-M, de 09 de enero de 2023, suscrito por el Arquitecto Álvaro Ricardo López, Especialista de Ordenamiento Territorial, con el que emite informe técnico en el que concluye indicando lo

siguiente:“(...)”**CONCLUSIÓN** De lo cual para cualquier procedimiento de, subdivisión, que son los procesos mediante los cuales un predio se individualiza en varios predios; el GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RIOBAMBA; para cualquier acto normativo de aprobación de un predio a ser individualizado en el área urbana, **es necesario dar cumplimiento con los requisitos y normativa; establecidos en la institución;** amparados en la Constitución de la República, el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Ordenanzas y Resoluciones vigentes; **la propiedad con Clave Predial 06 01 01 004 012 045 005 000 000 000 para habilitación del suelo debe cumplir con lo dispuesto en la MACROZONA M2 – Zona de Planeamiento ZA14TI4, Subsector C USO PRINCIPAL (RESIDENCIAL 2 (R2) – Código B-180-5-6**

Lote mínimo de 180 m2 para subdivisión

- Lote medio de 250 m2 para subdivisión
- Lote máximo \geq 300 m2 para subdivisión
- Frente mínimo 8ml a una vía o camino público debidamente certificado (a), por el ente competente
- Frente máximo \geq 12 ml a una vía o camino público debidamente certificado (a), por el ente competente
- Por estar en un área no consolidada se puede considerar un rango admisible del 5%
- Para adosamientos y retiros
- Retiro frontal: 0ml
- Retiro lateral: 0ml
- Retiro Posterior: 3ml



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2023-0022-R

Riobamba, 27 de enero de 2023

- Cumplir los requisitos y propuesta del proyecto técnico que establece la ORDENANZA Nro. 013-2017 “REFORMATORIA A LA ORDENANZA N° 013-2017 QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO”: publicada en el Registro Oficial – Edición Especial N° 432 Quito, miércoles 11 de marzo de 2020.
- Cumplimiento del artículo 424 del COOTAD

Cabe indicar que en la documentación adjunta al Memorando Nro. GADMR-PR-PDJ-2022-0278-M; NO se anexa una propuesta de fraccionamiento que pueda ser motivo de análisis; por lo que NO ES FACTIBLE EMITIR INFORME; mientras no se cumpla con los requisitos y normativa del lote mínimo y frente mínimo para cualquier procedimiento de, subdivisión, que son los procesos mediante los cuales un predio se individualiza en varios predios, **NO ES FACTIBLE**;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el número 2) del artículo 264, en consonancia con la letra b) del artículo 55 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la competencia exclusiva sobre el control del uso y ocupación del suelo, por la cual, ejercen la función contemplada en la letra c) del artículo 54 del Código *ibídem* que, determina la función de éste nivel de gobierno para establecer las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales, por lo tanto, al tenor de lo contemplado en el artículo 226 de la Constitución, en ejercicio de dicha competencia y facultades atribuidas por Ley, el GADM Riobamba es el competente para conocer la solicitud de informe de partición inserto en Oficio Nro. .00411-UJFMNAR de 14 de noviembre del 2022, dentro del juicio de Partición, signado con el No. signado con el Nro. 06101-2021-02178, que sigue **JOSÉ ELICELO GUAMANTAQUI ESTRELLA** en contra de **ROSARIO ELICENA CUJI PADILLA**, suscrito por el Abg. Galo Amores Corral, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Riobamba, respecto de un bien inmueble, ubicado en el Barrio la Isla, calles Juan de Dios Morales y calle sin nombre, de la parroquia Lizarzaburu, de esta ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, perteneciente a la Macrozona MZ2 - Zona de Planeamiento Z14T14, Subsector C USO PRINCIPAL (RESIDENCIAL 2 (R2) – Código B-180-5-6 al respecto; la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial del GADM-R emite informe técnico en el que determina que para cualquier procedimiento de subdivisión, que son los procesos mediante los cuales un predio se individualiza en varios predios; el GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RIOBAMBA; para cualquier acto normativo de aprobación de un predio a ser individualizado en el área urbana, **es necesario dar cumplimiento con los requisitos y normativa; establecidos en la institución** amparados en la Constitución de la República, el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Reglamento Ley de Ordenamiento



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2023-0022-R

Riobamba, 27 de enero de 2023

Territorial Uso y Gestión de Suelo, Ordenanzas y Resoluciones vigentes, concluyendo que al NO anexarse una propuesta de fraccionamiento que pueda ser motivo de análisis y mientras no se cumpla con los requisitos y normativa del lote mínimo y frente mínimo para cualquier procedimiento de subdivisión, que son los procesos mediante los cuales un predio se individualiza en varios predios, **NO ES FACTIBLE** la partición, es así que, en observancia del principio de seguridad jurídica contemplado en el artículo 82 de la Constitución de la República, de acuerdo a la misma normativa y condiciones de zonificación, corresponde al Concejo Municipal emitir el informe dispuesto en el artículo 473 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia del artículo 90 letra c) de la Ordenanza No. 013-2017, que contiene el Código Urbano para el Cantón Riobamba, reformada mediante Ordenanza No. 012-2019, a fin de que el órgano jurisdiccional de la causa continúe el proceso judicial; y,

En uso de sus atribuciones previstas en los artículos 264 de la Constitución de la República, y artículos 54 y 57 letra a) y t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Artículo 1.- Emitir informe **NO FAVORABLE** de partición, del bien inmueble ubicado en el Barrio la Isla, calles Juan de Dios Morales y calle sin nombre, de la parroquia Lizarzaburu, de esta ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, perteneciente a la Macrozona MZ2 - Zona de Planeamiento Z14T14, Subsector C USO PRINCIPAL (RESIDENCIAL 2 (R2) – Código B-180-5-6, requerido dentro del proceso judicial No. 06101-2021-02178 que sigue **JOSÉ ELICELO GUAMANTAQUI ESTRELLA** en contra de **ROSARIO ELICENA CUJI PADILLA**, que se expide al tenor de lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en concordancia con la Ordenanza N° 013-2017, reformada por la Ordenanza N° 012-2019 y por la Ordenanza No. 005-2020 (Reformada por la Ordenanza 006-2021), que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba.

Se deja expresa constancia que se emite informe no favorable considerando la partición como lotización o fraccionamiento del bien raíz y para lo cual se deben cumplir con requisitos contemplados en la normativa legal vigente.

Artículo 2.- La Secretaría General de Concejo, deberá notificar la presente resolución conjuntamente con una copia debidamente certificada del Memorando N° GADMR-GOT-2023-0050-M de 11 de enero de 2023, suscrito por el Ingeniero Jairo Iván Aucancela Rivera, Director de Gestión de Ordenamiento Territorial que contiene el Memorando No. GADMR-GOT-PTDU-2023-0006-M, de 09 de enero de 2023, suscrito por el Arquitecto Álvaro Ricardo López, Especialista de Ordenamiento



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2023-0022-R

Riobamba, 27 de enero de 2023

Territorial.

Artículo 3.- Sentada la razón de notificación señalada en el artículo 2 de la presente Resolución, por parte de la Secretaria General de Concejo, remítase el expediente administrativo al Subproceso de Gestión Documental para su archivo y custodia.

EJECÚTESE Y NOTIFÍQUESE.-

Documento firmado electrónicamente

Dr. Iván Fernando Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

Copia:

Señor Ingeniero
Carlos Fernando Davila Caicedo
Concejal del Cantón Riobamba

Señora Abogada
Cristina Alexandra Falconi Cumba
Concejala del Cantón Riobamba

Señor Doctor
Jorge Abelardo Morocho Moncayo
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Tecnólogo
Jose Antonio Valdez Janeta
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Ingeniero
Marco Vinicio Sinaluisa Lozano
Concejal del Cantón Riobamba

Señorita Ingeniera
María Nathalia Urgilez Zabala
Vicealcaldesa del Cantón Riobamba

Señor Licenciado
Patricio Corral Davalos
Concejal del Cantón Riobamba

Señora Licenciada
Raquel Pilar Logroño Lemache
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Doctor
Silvio Augusto Alvarez Luna, Ph.D
Presidente de la Comisión de Fiscalización



Resolución Nro. GADMR-GSGC-2023-0022-R

Riobamba, 27 de enero de 2023

Señor Arquitecto
Jaime Gustavo López Martínez
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Ingeniero
Marco Vinicio Portalanza Chavez
Concejal del Cantón Riobamba

Señor Licenciado
Danilo Patricio Vinuesa Merino
Director General de Gestión de Comunicación

Señor Magíster
Washington Rolando Peralta Villacres
Especialista de Control Interno Institucional.

Señor Ingeniero
Jairo Ivan Aucancela Rivera
Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial

tp