RESOLUCIÓN No. 01-GADM-AA-RA-CM-2026

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE ANTONIO ANTE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La gestión administrativa municipal, a partir de acciones técnicas en territorio ha evidenciado escenarios dentro del ordenamiento territorial, que han generado circunstancias urbanísticas que no se ajustan a las condiciones reguladas por los instrumentos de planificación, ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo cantonales, debido a que responden a situaciones históricas y de preexistencia de predios cuyas condiciones geométricas particulares, tales como forma irregular, dimensiones atípicas, relación desproporcionada entre frente y fondo, topografía condicionante u otras limitaciones físicas, dificultan su implantación adecuada de edificaciones bajo la normativa ordinaria vigente;

Ante este escenario de realidad territorial, resulta necesario establecer un procedimiento técnico, objetivo y transparente que permita analizar y atender solicitudes de ajuste excepcional de parámetros de implantación, sin incrementar la altura de edificación permitida ni alterar las condiciones esenciales de zonificación;

En este contexto es deber de la administración pública garantizar los principios de legalidad, seguridad jurídica, proporcionalidad, razonabilidad, eficiencia administrativa y adecuado aprovechamiento del suelo urbano;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";

Que, el artículo 31 IBIDEM señala: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";

Que, el artículo 66. IBIDEM menciona: "Se reconoce y garantizará a las personas: 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";

Que, el artículo 226 IBIDEM determina que: "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 227 IBIDEM indica que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, el artículo 240 IBIDEM señala que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

Que, el artículo 264 IBIDEM menciona que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 409 IBIDEM indica que: "Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión. En áreas afectadas por procesos de degradación y desertificación, el Estado desarrollará y estimulará proyectos de forestación, reforestación y revegetación que eviten el monocultivo y utilicen, de manera preferente, especies nativas y adaptadas a la zona.

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: "La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional";

Que, el artículo 54 IBIDEM determina que: "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 IBIDEM considera que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de

la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 57 IBIDEM indica que: "Al concejo municipal le corresponde: 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; d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el artículo 323 IBIDEM considera que: "El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello";

Que, el artículo 20 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica que: "El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta Ley";

Que, el artículo 21 IBIDEM considera que: "El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios";

Que, el artículo 23 IBIDEM señala que: "Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías: 1. Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona. 2. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica. 3. Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones. 4. Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos. Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley. El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable"

Que, el artículo 24 IBIDEM menciona que: "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo

morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en la Ley";

Que, el artículo 25 IBIDEM considera que: "La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de: 1. La edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo. 2. La edificabilidad específica máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial";

Que, el artículo 27 IBIDEM indica que: "Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión";

Que, el artículo 28 IBIDEM menciona que el "Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.- Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo";

Que, el artículo 39.3. IBIDEM considera que: "Se podrá reconocer la existencia de derechos urbanísticos adquiridos cuando, aun sin haberse ejecutado materialmente el proyecto, el predio o lote se encuentre inserto en un entorno urbano consolidado cuya morfología, volumetría, perfil urbano, alineaciones y alturas se encuentren homogéneamente definidas, y la aplicación de la nueva normativa genere una ruptura de la continuidad urbana, del paisaje urbano o de la imagen de conjunto.

Que, el artículo 2 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica que: "Las disposiciones del reglamento se aplicarán a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo"

Que, el artículo 10 IBIDEM, determina que: "son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante

los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo";

Que, el artículo 11 IBIDEM establece el Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente";

Que, el artículo 13 IBIDEM indica que: "El componente estructurante del plan contendrá las siguientes determinaciones: a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos. b) La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite. c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto. d) La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supracantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales. e) La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial o nacional correspondiente. f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención. g) Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de expansión o desarrollo de suelos urbanos";

Que, el artículo 14 IBIDEM señala los Contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- "El componente urbanístico del plan deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones: a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan. b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares

urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto. c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios. d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte. e) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo del plan en el territorio cantonal y distrital incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social. f) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva. g) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad. h) Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda. i) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios. j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite";

Que, el artículo 2 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023–2027–2040 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2023–2027–2032 del cantón Antonio Ante. (Ordenanza No. 020-GADM-AA-2024) indica que: "El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027-2040 del Cantón Antonio Ante, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio, uso y gestión del suelo, con gestión de riesgos. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son: mejorar el nivel de ingreso o renta de la población; mejorar la calidad de vida y de trabajo; y, mejorar la calidad ambiental. El objetivo principal del Plan es convertirse en el instrumento de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Antonio Ante, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio";

Que, el artículo 4 IBIDEM señala: "El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027 -2040 del Cantón Antonio Ante, rige para la circunscripción territorial del cantón. Las definiciones y alcance del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y el plan de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, se sujetarán a esta ordenanza, a las disposiciones legales de la respectiva materia y a lo determinado por el organismo técnico competente";

Que, el artículo 7 IBIDEM indica: "Ajustes y actualización del Plan: Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas. Todos los planes de ordenamiento municipal deberán aplicar las normas y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada";

Que, el artículo 12 IBIDEM, menciona: "Definición: El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) permite regular y normar la planificación territorial respecto al uso, ocupación y transformación del suelo en el cantón Antonio Ante";

Que, el artículo 16 IBIDEM, considera: "Revisión, actualización y modificaciones: La Dirección de Planificación Territorial del GADM Antonio Ante, será la encargada de la revisión y actualización del Plan de Uso Gestión de Suelo (PUGS), en coordinación con las diferentes direcciones y áreas. Evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y normas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal para su aprobación, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas";

Que, el artículo 18 IBIDEM, detalla: "Definiciones: Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones: Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano (…) Implantación continua: La conformación volumétrica de esta implantación tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario. Implantación aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria, en la que al menos un piso de la edificación se dispone totalmente libre dentro del predio, por lo tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos. Las distancias entre las edificaciones se establecen a través de los retiros laterales, posterior y frontal, los cuales se respetarán desde planta baja o a partir del piso definido por el Polígono de Intervención Territorial. Implantación pareada: Es una variante de la anterior, en la que, las edificaciones situadas en predios diferentes, se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, se deberá cumplir (…) Frente mínimo: Distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para subdivisión fraccionamiento o urbanización. (…) Zonificación: Consiste en la presentación tipológica de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad asignada por polígonos de intervención territorial (PITs) de acuerdo a sus características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio (…)";

Que, el artículo 63 IBIDEM, indica: "Ocupación del suelo: Es la distribución del volumen edificable en un terreno, tomando en cuenta los criterios de dimensionamiento, altura y localización de volúmenes, retiros, forma de edificación, y otras distinciones de tipo morfológicos. El GAD Municipal Antonio Ante, determinará la normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamiento, volumetrías y alturas de conformidad a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, la LOOTUGS y su Reglamento General";

Que, las disposiciones transitorias de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023–2027–2040 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2023–2027–2032 del cantón Antonio Ante. (Ordenanza No. 020-GADM-AA-2024): "QUINTA: El Concejo Municipal para efectos de operativizar los contenidos y aplicación de

los instrumentos de planificación territorial, aprobados a través de esta Ordenanza, emitirá las normativas internas necesarias en función de los principios de Codificación Normativa, Adecuación Formal y Material de las normas existentes, conforme lo dispuesto en la Constitución y el COOTAD";

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la normativa vigente.

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar el REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CARÁCTER EXCEPCIONAL DESTINADO A REGULAR ASPECTOS TÉCNICOS DERIVADOS DE CONDICIONES GEOMÉTRICAS DIMENSIONALES, FÍSICAS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES QUE PERMITAN LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES AJUSTADAS A LA REALIDAD TERRITORIAL, instrumento que forma parte constitutiva del presente Reglamento.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. El Reglamento será de cumplimiento obligatorio en toda la jurisdicción cantonal y de aplicación taxativo por parte de los órganos que forman parte de la administración municipal.

Artículo 3.- Implementación. Dispóngase a la Dirección de Planificación Territorial la aplicación inmediata del presente reglamento, garantizando que toda actuación administrativa observe las condiciones técnicas normativas contenidas en dicho instrumento y más cuerpos regulatorios orientados al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

Artículo 4.- Difusión y Publicidad. Dispóngase la notificación, difusión y publicación de la presente Resolución y Reglamento constitutivo a través de la Secretaría de Concejo en coordinación con las áreas técnicas de tecnologías y comunicación, en el dominio web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, para conocimiento de la ciudadanía, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en los medios institucionales correspondientes.

Comuníquese, publíquese y cúmplase.

Dado y firmado en el Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, a los 30 días del mes de Julio de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LIGIA MIREYA MENDEZ RAMIREZ

Ab. Mireya Méndez
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADM-AA

REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CARÁCTER EXCEPCIONAL DESTINADO A ATENDER SITUACIONES TÉCNICAS DERIVADAS DE CONDICIONES GEOMÉTRICAS DIMENSIONALES, FÍSICAS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES QUE PERMITAN LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES AJUSTADAS A LA REALIDAD TERRITORIAL

Artículo 1. Objeto. - Regular el procedimiento técnico administrativo aplicable por los órganos técnicos de la administración municipal, mediante el cual podrá autorizarse, de manera excepcional y motivada, el ajuste de parámetros urbanísticos relacionados con la implantación de edificaciones en predios cuyas condiciones geométricas, dimensionales o físicas impidan o dificulten razonablemente su aprovechamiento.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. - Las disposiciones del presente reglamento serán aplicables a predios implantados en suelo urbano y rural ubicados dentro del cantón Antonio Ante, que presenten una o varias de las siguientes condiciones:

a) Forma irregular o atípica del lote;
b) Frente insuficiente en relación con el fondo;
c) Configuración angular que limite el diseño funcional;
d) Topografía condicionante;
e) Afectaciones prediales preexistentes;
f) Limitaciones técnicas de accesibilidad;

Artículo 3. Naturaleza del ajuste. - El procedimiento técnico administrativo de ajuste autorizado al amparo del presente instrumento constituye un mecanismo excepcional de aplicación técnico de las condiciones urbanísticas vigentes cuando las características físicas del predio impidan su aplicación literal sin alterar las determinaciones urbanísticas del PUGS, aplicable únicamente al predio o predios objeto del trámite, sin que implique reforma general de zonificación del sector**.**

Artículo 4. Parámetros susceptibles de ajuste. - Podrán analizarse técnicamente los siguientes parámetros:

a) Retiros frontales, laterales o posteriores;
b) Forma de ocupación o adosamiento permitido;
c) Área edificable resultante;
d) Línea de implantación interna;
e) Volumetría compatible con el entorno;

La autorización de soluciones particulares de implantación derivadas de la geometría del predio se habilitarán siempre y cuando no modifiquen o alteren sustancialmente las condiciones estructurantes establecidas en el PUGS.

Artículo 5. Límites del ajuste. - En ningún caso la autorización de soluciones excepcionales de implantación derivadas de la geometría del predio podrá implicar:

a) Modificaciones al componente estructurante;
b) Incremento de altura máxima permitida;
c) Cambio de uso de suelo no compatible;
d) Afectación a bienes públicos o privados de terceros;
e) Reducción de condiciones mínimas de habitabilidad, ventilación, iluminación o seguridad;
f) Contravención a normas estructurales, ambientales o de gestión de riesgos;
g) Eliminación de áreas verdes, comunales o espacios públicos exigidos por la normativa vigente.

Artículo 6. Integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada. - se entenderá por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria la configuración predominante de implantación de las edificaciones existentes dentro de una manzana, frente urbano o tramo homogéneo de vía, caracterizada por patrones comunes de ocupación respecto de la línea de fábrica, adosamientos, retiros o alineamientos constructivos.

La determinación de estas condiciones tendrá por finalidad promover la integración morfológica de nuevas edificaciones con el entorno urbano consolidado, garantizando la continuidad espacial y paisajística del sector.

Artículo 7. Solicitud de ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada. - Cuando la normativa vigente establezca una forma de ocupación que difiera de la predominante en la manzana, frente urbano o tramo homogéneo de vía, el interesado podrá solicitar la autorización de una forma de ocupación acorde con la tendencia consolidada del sector.

La solicitud deberá presentarse conjuntamente con el trámite regulado de aprobación de planos para edificación conforme normativa vigente y será analizada exclusivamente respecto de las condiciones de implantación de la edificación.

Artículo 8. Informe de ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada. - La solicitud deberá incorporar un informe técnico de ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada, elaborado y suscrito por un profesional externo competente, el cual contendrá como mínimo:

a) Identificación y ubicación del predio objeto de análisis;

b) Delimitación de la manzana o tramo urbano objeto de estudio;

c) Levantamiento fotográfico georreferenciado del entorno inmediato;

d) Inventario de las edificaciones existentes en la manzana o frente urbano analizado;

e) Plano de implantaciones existentes;

f) Justificación técnica que sustente el ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada;

La Dirección de Planificación Territorial podrá realizar verificaciones de campo y solicitar aclaraciones o información complementaria cuando lo considere necesario.

Artículo 9. Criterios para la determinación del ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada. - La Dirección de Planificación Territorial podrá reconocer la existencia de una integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada cuando del análisis técnico se verifique que existen limitaciones de aprovechamiento del suelo establecidos en el PUGS.

Artículo 10. Autorización de soluciones de implantación coherentes con la morfología de predios y el entorno. - Cuando el informe técnico emitido por la Dirección de Planificación Territorial determine la posibilidad de ajustes por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada, podrá autorizarse que la nueva edificación se implante bajo dicha modalidad, contrastando las regulaciones establecidas en el certificado de regulación urbana y la realidad de ocupación del predio.

La autorización procederá únicamente cuando:

a) Se garantice la adecuada integración formal y arquitectónica con el entorno;

b) No se afecte la seguridad vial ni la visibilidad en intersecciones;

c) No se comprometan redes de infraestructura o servidumbres existentes;

d) No se generen afectaciones a predios colindantes (servidumbres);

e) Se mantengan las condiciones mínimas de habitabilidad, ventilación e iluminación establecidas en la normativa vigente.

Artículo 11. Limitaciones. - La autorización basada en el ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada no constituirá modificación de zonificación, reforma normativa ni precedente obligatorio para otros predios, considerándose que el análisis es excepcional y particularizado.

Artículo 12. Incorporación al informe técnico motivado.- Cuando se solicite la aplicación de ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada, el informe técnico motivado deberá pronunciarse expresamente sobre lo siguiente:

1. La existencia o inexistencia de condiciones que requieran ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada;
2. La compatibilidad de la propuesta con la morfología predial del sector;

3. La procedencia o improcedencia de autorizar soluciones particulares de implantación respecto de la ocupación y aprovechamiento del suelo;
4. Las condiciones particulares que deberán observarse durante el proceso de aprobación arquitectónica y constructiva.

Artículo 13. Requisitos de la solicitud. - El interesado presentará solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Territorial, adjuntando:

a) Formulario institucional suscrito por el administrado;
b) Copia del título de dominio predial y certificado original de gravamen (vigente a la fecha de la solicitud);
c) Informe de Regulación Urbana;
d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
e) Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio;
f) Fotografías actuales del inmueble y entorno inmediato;
g) Propuesta arquitectónica preliminar;
h) Memoria técnica justificativa suscrita por profesional competente;
i) Pago de tasa administrativa, de existir.

Artículo 14. Admisión a trámite. - Previo a la recepción de la solicitud, la Dirección de Planificación Territorial verificará el cumplimiento íntegro de los requisitos documentales establecidos en la presente normativa.

En caso de evidenciarse omisiones, inconsistencias o falta de documentación habilitante, la solicitud no será admitida a trámite, dejándose constancia de las observaciones para que el peticionario pueda presentar una nueva solicitud una vez subsanados los requisitos correspondientes.

Artículo 15.- Condiciones generales de implantación

Toda autorización emitida al amparo del presente Reglamento deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ventilación e iluminación natural previstas en la normativa nacional y cantonal vigente.

La autorización excepcional de ajustes de implantación no exime al administrado del cumplimiento de las normas arquitectónicas, estructurales, sanitarias, ambientales y de prevención de riesgos aplicables.

Artículo 16.- Adosamiento a colindancias

Cuando la propuesta contemple el adosamiento de elementos constructivos sobre uno o más linderos laterales o posteriores, deberá observarse lo siguiente:

a) El adosamiento podrá realizarse cuando exista autorización expresa del propietario colindante instrumentada a través de la declaración juramentada o instrumento

público debidamente protocolizado ante notario que deberá incorporarse al expediente administrativo y registrarse como documento habilitante del trámite.

La autorización del colindante no generará derechos adquiridos sobre futuras edificaciones vecinas ni limitará el ejercicio de las competencias municipales de control.

Artículo 17.- Restricción de aberturas hacia colindancias

Las paredes implantadas sobre linderos o adosadas a predios colindantes no podrán incorporar:

a) Ventanas;

b) Balcones;

c) Terrazas accesibles;

d) Miradores;

e) Aberturas permanentes que permitan vistas directas sobre predios vecinos.

Se exceptúan ductos técnicos o elementos de ventilación que cumplan las condiciones establecidas por la normativa de construcción y no afecten la privacidad de los colindantes.

Artículo 18.- Ocupación de retiros mediante elementos no habitables

Cuando técnicamente resulte procedente autorizar la ocupación parcial de retiros obligatorios, únicamente podrán implantarse en dichas áreas:

a) Marquesinas;

b) Cubiertas livianas;

c) Estacionamientos cubiertos;

d) Losas de cubierta no accesibles;

e) Elementos paisajísticos o arquitectónicos complementarios.

En ningún caso estas áreas podrán destinarse a espacios habitables, dormitorios, locales comerciales permanentes, oficinas o ampliaciones de áreas útiles de la edificación.

Artículo 19.- Condiciones para losas sobre retiros no habitables

Las losas construidas dentro de áreas de retiro autorizadas deberán cumplir obligatoriamente las siguientes condiciones:

a) No constituir pisos habitables;

b) Permanecer inaccesibles al uso permanente de personas;

c) No generar incremento de COS Total;

d) No ser utilizadas como terrazas transitables, áreas recreativas o ampliaciones futuras de construcción.

La Dirección de Planificación Territorial podrá exigir detalles constructivos específicos para verificar el cumplimiento de estas condiciones.

Artículo 20.- Patios y pozos de iluminación y ventilación

Toda edificación que, como consecuencia de un ajuste de implantación, reduzca sus posibilidades de iluminación y ventilación natural deberá incorporar patios o pozos de luz interiores.

Los pozos de iluminación deberán tener un área mínima de nueve metros cuadrados (9,00 m²), con una dimensión mínima libre de tres metros (3,00 m) por lado.

La Dirección de Planificación Territorial podrá exigir dimensiones superiores cuando la altura de la edificación o las condiciones del proyecto así lo justifiquen.

En los predios esquineros cuya regulación urbanística establezca retiro frontal obligatorio, este se aplicará exclusivamente hacia la vía de mayor jerarquía o flujo vehicular. La fachada restante podrá edificarse a línea de fábrica, siempre que la edificación contemple un patio posterior destinado a iluminación y ventilación natural, con dimensiones mínimas de tres metros por tres metros (3,00 m × 3,00 m).

Artículo 21.- Protección de la privacidad de predios colindantes

Las autorizaciones excepcionales no podrán generar afectaciones directas a la privacidad de los predios vecinos.

La autoridad municipal podrá exigir:

a) Pantallas visuales;

b) Muros de protección;

c) Tratamientos arquitectónicos específicos;

d) Reubicación de aberturas;

e) Otras medidas de mitigación técnicamente justificadas.

Artículo 22.- Conservación de condiciones mínimas de habitabilidad

Toda autorización deberá garantizar que los espacios habitables dispongan de ventilación e iluminación natural suficiente, conforme a las normas técnicas de construcción aplicables.

No se aprobarán propuestas que generen espacios interiores insalubres, sin ventilación adecuada o con condiciones incompatibles con la habitabilidad humana.

Artículo 23.- Inspección técnica

Admitido el trámite, se realizará inspección técnica al predio, con el objeto de verificar:

a) Medidas reales del lote;
b) Condiciones topográficas;
c) Relación con predios colindantes;
d) Accesibilidad;
e) Estado de consolidación del sector;
f) Factibilidad material de implantación.

Artículo 24.- Criterios de evaluación

El análisis técnico considerará:

a) Imposibilidad o dificultad razonable de aplicar la norma ordinaria;
b) Mejor aprovechamiento del suelo sin sobrecarga urbana;
c) Integración morfológica con el entorno;
d) Respeto a derechos de terceros;
e) Seguridad estructural y funcionalidad;
f) Interés público y función social del suelo.

Artículo 25.- Informe técnico motivado

La Dirección de Planificación Territorial emitirá informe técnico motivado recomendando:

a) Aprobación total;
b) Aprobación parcial con condicionamientos; o,
c) Negativa motivada.

Concluida la etapa de análisis técnico, inspección y evaluación de la solicitud, la Dirección de Planificación Territorial emitirá un informe técnico motivado y determinante, en el que se indicará de manera expresa la procedencia o improcedencia del ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada requerido.

El informe deberá pronunciarse expresamente sobre:

a) La existencia de condiciones geométricas, físicas o territoriales que justifiquen la aplicación excepcional del procedimiento;

b) La integración urbana, arquitectónica y morfológica de la propuesta respecto del entorno inmediato;

c) La existencia o no de afectaciones a predios colindantes o a bienes de dominio público;

d) El cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, ventilación, iluminación natural, accesibilidad y seguridad;

e) La compatibilidad de la propuesta con la normativa de uso y gestión del suelo vigente;

f) La procedencia de la aplicación de criterios de integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada, cuando corresponda;

g) El cumplimiento de las disposiciones previstas en el presente Reglamento;

h) Los parámetros excepcionales susceptibles de autorización y su correspondiente justificación técnica.

La autorización de cualquier ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada requerirá obligatoriamente informe técnico favorable. La inobservancia de las condiciones establecidas en el presente Reglamento, la existencia de afectaciones a terceros o el incumplimiento de los criterios técnicos determinados por la Dirección de Planificación Territorial constituirán causales suficientes para la revocatoria IPSOJURE de la autorización otorgada.

Artículo 27.- Efectos de la aprobación

La resolución aprobatoria habilitará únicamente la tramitación de planos arquitectónicos y de permisos subsiguientes, conforme a los parámetros autorizados, sin constituir autorización automática de construcción.

Artículo 28.- Vigencia de la resolución

La resolución de autorización excepcional tendrá vigencia de un (1) año contado desde su notificación. Vencido dicho plazo sin iniciar el trámite constructivo, quedará sin efecto.

No obstante, podrá requerirse la ampliación de dicho plazo por un periodo igual y por una sola vez siempre que se justifique razones y argumentos motivados que habiliten tal circunstancia. El requerimiento de ampliación de plazo será evaluado a través de

los órganos técnicos de la Dirección de Planificación Territorial y previo informe favorable, se concederá mediante acto administrativo motivado.

Artículo 29.- Improcedencia

No procederá el trámite de ajuste por integración, compatibilidad y continuidad morfológica y edificatoria consolidada cuando:

a) Exista fraccionamiento ilegal previo;
b) El predio se ubique en zona de riesgo no mitigable;
c) Se pretendan incrementos de altura de edificación en zonas no consideradas dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo;
d) Existan litigios sobre propiedad que impidan su tratamiento y gestión;
e) Sobre predios que presenten condiciones técnicas y urbanísticas que permitan la aplicación la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Disposición General Única

Todo lo no previsto en el presente Reglamento se sujetará a la normativa nacional y cantonal vigente en materia de uso y gestión del suelo.

Disposición Final

El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de la aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación correspondiente.

Anteños de Corazón Administración 2023-2027