



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En virtud de la emisión del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, donde se expide el REGLAMENTO PARA FIJAR MÍNIMOS HABITACIONALES Y URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, la misma que en la disposición transitoria primera expresa lo siguiente:

*“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos correspondientes, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y la disposición transitoria octava del Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda, emitido mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A, en un término de treinta (30) días a partir de la expedición de este Reglamento, deberán ajustar sus ordenanzas, de conformidad a lo establecido en este instrumento.”*

Por lo tanto, es meritorio la homologación de parámetros establecidos en la normativa local, permitiendo que sea un instrumento se alinee a los parámetros nacionales de urbanización y de vivienda digna a beneficios de la comunidad mocacheña en general.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

### EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

#### CONSIDERANDO:

**QUE**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes cultural urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

**QUE**, el artículo 240 de la Constitución de la Republica del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ambiro de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**QUE**, el numeral 1 del artículo 264 de la Carta Magna, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece 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 del suelo urbano y rural;

**QUE**, el literal h) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ambiro de sus respectivas competencias;

**QUE**, el artículo 5 del mismo cuerpo legal, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados 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.

**QUE**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tiene como facultad normativa para el pleno ejercicio de sus competencias y las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial; El ejercicio de esta facultad se suscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley;



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

**QUE**, el artículo 54 ibídem, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determina 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; i) implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y t) Las demás establecidas en la ley;

**QUE**, el artículo 55 del antes mencionado cuerpo legal, que son competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, entre otras las de 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 del suelo y ocupación del suelo en el cantón;

**QUE**, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Municipal, en su orden establecen: 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; w) expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deba reglarse en el canto la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente el uso de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**QUE**, es necesario contar con un cuerpo de normas que reglamenten la edificación en el cantón Mocache de acuerdo a su realidad ambiental, socioeconómica, y propendiendo a lograr un contexto urbanístico sustentable; y,

En uso de las facultades legislativas contenidas en el artículo 240 de la Republica del Ecuador y en los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

**EXPIDE:**

### **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN MOCACHE**

#### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas generales que sobre edificaciones y construcciones deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y además de regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido en el marco normativo nacional.

**Art. 2.- Ámbito de aplicación.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro de los límites del cantón Mocache, lo cual incluye zonas urbanas y rurales.

**Art. 3.- Base regulatoria.-** La aplicación de los parámetros urbanísticos, y otras regulaciones estarán sujetas a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigentes, con la finalidad de contribuir a la concreción de objetivos de la visión territorial.

#### **CAPÍTULO II DE LAS NORMAS**

##### **Sección Primera Normas Generales**

**Art. 4.- Prevalencia de la Norma.-** En todo proceso de urbanización, proyecto habitacional colectivo o similares, regirán las disposiciones que, respecto a parámetros urbanísticos y condicionamientos técnicos que se encuentren establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente del cantón Mocache, de la misma manera para la aplicación y aprobación de reglamentos internos o similares de dichos procesos.

**Art. 5.- Excepción de las normas.-** La aplicación parcial o total de las normas establecidas en esta Ordenanza podrá ser autorizadas por el Concejo Municipal, considerando en cada caso el informe técnico sustentado por la Unidad administrativa competente del GAD Mocache, previo a un estudio de caso presentado por el solicitante del permiso de construcción. Este artículo se podrá aplicar únicamente en los siguientes casos:



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

1. Si las normas establecidas para un Polígono de Intervención Territorial fueran distintas a las predominantes en las edificaciones existentes en el sector, y se aplicara solo en el caso que en una línea consecutiva de edificaciones de una cara de una manzana (más del 50%) no cumplen con las normas urbanísticas, para ese caso se permitirá edificar con las características formales que predomine en las construcciones de análisis.
2. Para los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo del cantón requieran de normas especiales, los interesados las propondrán motivadamente para el análisis de la misma. Para este caso el Concejo Municipal la regulará únicamente bajo Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano como lo determina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
3. En los proyectos de rehabilitación, conservación, remodelación o reversión urbanística que requieran de normas singulares, para este caso, el Concejo Municipal podrá regular las intervenciones mediante un Plan Parcial vinculado al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Art. 6.- Línea de construcción.-** Toda edificación nueva o ampliación deberá ajustarse a la línea de construcción determinada en los parámetros urbanísticos del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, entendiendo que la línea de construcción representa el límite interno del área de retiro frontal, lateral o posterior.

**Art. 7.- Salientes y voladizos.-** A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirán voladizos de las plantas altas hasta un 30% del retiro medido a partir de la línea de construcción.

**Art. 8.- Aguas lluvias.-** El agua lluvia proveniente de cubiertas, azoteas, terrazas y patios descubiertos, deberá contar con un sistema de recolección y canalizado en todo su recorrido hasta el sistema de drenaje público o hasta el nivel de la vía pública. El agua lluvia no podrá verterse directamente sobre terrenos, zonas de riesgo, áreas protegidas, edificaciones de propiedad de terceros, ni sobre espacios o vías de uso público.

**Art. 9.- Registro de vista.-** A efectos de impedir los registros de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posteriores menores a 4 metros deberán tener un antepecho mínimo de 1,80 metros medidos desde el nivel de piso terminado, o en su efecto usar vidrios que no propicien el registro visual.

**Art. 10.- Mezzanine y espacio a doble altura.-** El entrepiso ubicado entre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta de manera directa e inseparable, y definido como mezzanine o un espacio a doble altura no podrá ocupar más del 50% de la superficie de dicha planta y no se contará como un piso adicional de la edificación.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

**Art. 11.- Sótanos y semisótanos.-** Todos los edificios podrán contar con sótanos o pisos que estén bajo el nivel de la rasante de la acera o del terreno y estos podrán ser construidos ocupando toda el área del solar sin dejar retiros. Estos pisos en subsuelo no se contarán dentro de la cuantía de número de pisos para aplicación de la norma urbanística, pero si para fines tributarios. Además, para los casos de construcciones en subsuelo el propietario deberá presentar los debidos planos estructurales junto a la memoria de cálculo de sismo resistencia.

**Art. 12.- Ocupación parcial de retiros.-** Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente y únicamente hacia los retiros laterales y posteriores siempre y cuando estos no superen el 40% de ocupación y el solicitante presente una carta de adosamiento firmada y notariada por el propietario del predio adjunto donde se procederá adosar. En este mismo sentido se podrá autorizar la construcción de edificaciones independientes y auxiliares destinadas a usos como: garajes, porterías, casetas de infraestructuras, bodegas y garitas de vigilancias, siempre y cuando no superen el 40% de ocupación en relación a la cara total del terreno en análisis.

**Art. 13.- Plazas de estacionamiento.-** Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular en el interior del lote, en todo tipo de proyecto de edificación como lo determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente. En el caso de edificaciones con usos diferente al residencial y que las condiciones físicas del terreno impidan implementar estacionamientos al interior del lote, podrán disponer de predios cercanos (a una distancia no mayor a 150,00 metros) propios o en alquiler, donde deberá presentar los títulos habilitantes y estar detallado dentro del proyecto y así poder solventar la demanda y el requerimiento establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

### Sección Segunda

#### Normas de habitabilidad, accesibilidad y vivienda digna

**Art. 14.- Utilización de cubiertas.-** No se podrá utilizar las cubiertas conformadas por losas planas horizontales, como áreas edificables o habitables, a diferencia de terrazas accesibles las cuales constarán como un piso más dentro de la cuantía de número de pisos por norma establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente y así como para fines tributarios.

Se permitirá el uso de terrazas planas para ubicación de elementos de infraestructura o equipos técnicos sin que sean contabilizados dentro de la cuantía de la norma técnica por número de pisos, siempre y cuando esta no supere el 30% de la superficie de la planta promedio de la edificación.

**Art. 15.- Pozos de Aire y Luz.-** Los pozos de aire y luz podrán ser cubiertos con materiales translucidos resistentes al fuego y propiciando el ingreso y salida de aire permanentemente, en



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

cualquiera de los casos las dimensiones mínimas de la sección transversal del pozo de aire y luz no podrá ser inferior a 4,00 metros cuadrados y un ancho no menor a 1,00 metro.

**Art. 16.- Accesibilidad universal.-** Para toda edificación que no sea de uso residencial y/o que supere los 4 pisos se proveerá de forma obligatoria en sus diseños arquitectónico disponer de mecanismos pasivos y/o activos de accesibilidad universal al medio físico en atención a lo establecidos en las normas INEN para este caso, de la misma manera este artículo es de cumplimiento obligatorio para proyectos que se sometan bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual se atenderán los siguientes criterios:

- Ancho de puertas y pasillos que permita el paso de personas en sillas de ruedas.
- Rampas de acceso en pisos de diferentes niveles incluyendo aceras y soportales.
- Ascensores y barandas en escaleras.
- Servicios higiénicos adaptados para personas de movilidad reducida.

**Art. 17. Estabilidad estructural.-** Los edificios deberán atender las normas de construcción nacional vigente lo cual garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones normales y de sismos.

**Art. 18. Protección contra incendios.-** Se propenderá el uso de materiales resistentes al fuego, principalmente para el sistema estructural, caso contrario se deberá presentar los siguientes documentos anexos:

- Planos del sistema contraincendios junto a la memoria de cálculo debidamente firmado por un técnico especialista en el área.
- Plan de contingencia contra desastres naturales y contraincendios.
- Póliza de seguro de la construcción.

**Art. 19. Ascensores y escaleras de escape.-** En edificaciones de cuatro plantas o más se exigirá contar con sistemas electromecánicos de circulación vertical, y además de escalera de escape a prueba de fuego.

**Art. 20. Parámetros de vivienda digna.-** Los siguientes parámetros serán de aplicación obligatoria para los diseños constructivos de vivienda y vivienda de interés social, los cuales serán analizados para la aprobación de permisos de construcción, de la misma manera aplicarán



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

para diseños arquitectónicos con otros fines que se ajusten a los siguientes requerimientos mínimos:

ESPACIO	LADO MÍNIMO
Cocina	1,50 m.
Sala-Comedor	2,70 m.
Dormitorios	2,20 m.
Baño completo	1,20 m.
Medio baño	0,90 m.
Lavado-secado	1,20 m. (0,90 m. si se proyecta área de lavado y secado en torre)

TIPO	ALTURA MÍNIMA INTERIOR	DESCRIPCIÓN
Entre pisos planos	2,40 m.	Distancia medida desde el piso terminado hasta tumbado
Cubierta inclinada sin tumbado	2,30 m.	Distancia medida desde el piso terminado hasta el punto más bajo de la cubierta

ÁREA	PARÁMETROS GENERALES	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
Cocina	Requerimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá contar con un área que permita la instalación del siguiente equipamiento: cocina y refrigeradora, de igual manera, un área de trabajo sobre mesón y espacio para el fregadero.</li> <li>- Se garantizará la iluminación y ventilación de la cocina, ya sea natural o artificial.</li> <li>- Colocar los puntos de luz y tomacorrientes necesarios para el funcionamiento del espacio.</li> </ul>
	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La altura de la cara superior del mesón será de 0,80 m. a 0,90 m. desde el piso terminado</li> <li>- Salpicadero con altura mínima de 0,10 m.</li> <li>- Profundidad mínima de mesón 0,60 m.</li> <li>- La distancia mínima entre el mesón y la pared será de 0,90 m.</li> <li>- Distancia mínima entre muebles bajos de cocina es 1,10 m.</li> </ul>
Baño	Requerimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instalar al menos un punto de luz y un tomacorriente.</li> <li>- Se debe garantizar la iluminación y la ventilación del cuarto de baño; ya sea natural o mecánica.</li> </ul>
	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pendiente máxima del piso 2%</li> <li>- Cambio de nivel en ducha un máximo 0,02 m.</li> <li>- Distancia entre piezas sanitarias será de 0,10 m.</li> <li>- Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral es de 0,15 m.</li> <li>- La ducha tendrá un lado mínimo libre de 0,70 m.</li> <li>- La altura mínima del lavabo será de 0,80 m.</li> <li>- El medio baño tendrá un lado mínimo de 0,90 m.; y, considerará la separación entre piezas.</li> </ul>



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- El espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal es de 0,60 m.</li> </ul>
<b>Lavado y Secado</b>	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mínimo un lavadero y espacios para secar la ropa, o espacio para torre de lavadora – secadora.</li> <li>- Se podrá ubicar dentro o fuera de la vivienda.</li> <li>- Instalar un punto de agua y un desagüe.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lavadero a una altura entre 0,80 m. a 0,85 m.</li> <li>- Altura de recubrimiento pared adyacente al lavadero 1,20 m. de altura</li> </ul>
<b>Puertas</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altura libre de 2,05 m.</li> <li>- La puerta de ingreso tendrá un ancho mínimo de 0,90 m.</li> <li>- Las puertas interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,80 m.</li> <li>- Las puertas de baños tendrán un ancho libre mínimo de 0,70 m.</li> </ul>
<b>Antepechos</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altura mínima del antepecho es de 0,85 m., en losa accesible.</li> <li>- Altura recomendada en losas inaccesibles 0,60 m.</li> </ul>
<b>Pisos exteriores</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altura máxima de desnivel 0,20 m.</li> <li>- Pendiente transversal máxima 2%</li> </ul>
<b>Aceras perimetrales y patios exteriores</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altura máxima de desnivel 0,20 m.</li> <li>- Pendiente transversal máxima 2%</li> </ul>
<b>Pasillos y corredores</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Al interior de la vivienda, el pasillo deberá tener un ancho mínimo de 0,90 m.</li> <li>- Para espacios de uso comunal, el pasillo deberá tener un ancho mínimo de 1,20 m.</li> </ul>
<b>Escaleras</b>	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En viviendas unifamiliares, las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez y ocho (18) escalones.</li> <li>- En viviendas multifamiliares, las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta doce (12) escalones.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancho mínimo de 1,20 m. para escaleras comunales en edificios de departamentos, incluido pasamanos.</li> <li>- Ancho mínimo de 0,90 m. para escaleras interiores incluido pasamanos.</li> <li>- En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 m.</li> <li>- Huella mínima de 0,28 m. y contrahuella máxima de 0,18 m. (2contrahuella + 1 huella = 0,64m.).</li> <li>- La altura máxima de paso, libre de obstáculos, será igual a 2,10 m.</li> </ul>
<b>Rampas de acceso</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancho mínimo de circulación de 1,20 m.</li> <li>- Longitud hasta 10,00 m. – pendiente máxima 8%</li> <li>- Longitud hasta 3,00 m. – pendiente máxima 12%</li> <li>- Pendiente transversal máxima será del 2%.</li> <li>- El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20 m.</li> </ul>



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

		- Cuando exista un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1,20 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,50 m.
--	--	---

### Sección Tercera De la clasificación de obras

**Art. 21. Obras preliminares.-** Los trabajos de limpieza, preparación del terreno, obras de protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramientos provisionales, caseta de bodegajes, vestidores y unidades sanitarias temporales se denominan obras preliminares, dichas obras no se consideran dentro de la cuantía de superficies en la norma técnica así como tampoco se contabilizan para fines tributarios, sin embargo deberán ejecutarse toda vez que se emita el certificado de permiso de construcción.

**Art. 22. Obras menores.-** Son las obras que, por su menor complejidad, requiere de la aprobación de planos, sin el auspicio de un profesional, la emisión del certificado tendrá la denominación de permiso de obra menor y aplicará únicamente para los siguientes casos:

- Reparación, modificación o cambio de material de cubierta, siempre y cuando no modifiquen sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
- Construcción de cisternas, cámaras sépticas, reparación de redes de infraestructura al interior del lote.
- Trabajos de pintura o remodelación de fachadas siempre y cuando no alteren las dimensiones de superficie en planta o altura de la edificación.
- Reposición y reparación de entrepisos, sin alterar elementos estructurales o modifiquen las dimensiones de superficie en planta.
- Remodelación interior como apertura de vanos, sin alterar elementos estructurales o modifiquen las dimensiones de superficie en planta.
- Obras exteriores a la edificación y dentro del lote como: camineras, cerramientos perimetrales, piscinas, cubiertas, y chanchas.
- Autorización para conexión de guías domiciliaria de agua potable o de alcantarillado público.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

- Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas en la premura del caso, y donde la unidad competente del GAD deberá emitir obligatoriamente un certificado exclusivo de obra menor especial, donde se determinará las condiciones especiales de la obra junto a un informe técnico.

**Art. 23. Obra nueva.** - Son las obras que representan una modificación sobre la cuantía registrada en la base catastral local es decir que aplica en los siguientes casos:

- Arranques de obras (Edificaciones nuevas).
- Ampliaciones verticales (Aumentos de pisos o superficies en altura).
- Ampliaciones horizontales.
- Reemplazo de cubiertas por losas transitables.
- Construcción de terrazas.

**Art. 24. Obra pública.** - Son las obras, proyectos o consultorías auspiciadas por una entidad pública y que se desarrollan sobre terrenos municipales, del estado o en espacio público, que por la naturaleza de su contratación requieren del aval por parte del GADMCM por medio de un permiso de construcción. Este tipo de obras se someterán de igual manera a lo normado en la presente ordenanza.

### CAPÍTULO III DE LOS PROCEDIMIENTOS

#### Sección Primera Disposiciones comunes

**Art. 25. Obligaciones durante el proceso de construcción.-** En todo tipo de obra deberá disponerse por parte del constructor/propietario de lo siguiente:

- Un letrero que permita identificar desde la vía pública la denominación de la obra, el responsable técnico de la construcción, el número de permiso de construcción y fecha de caducidad del mismo, las dimensiones de este letrero deberán ser no menor a 80 cm. Ancho y 60 cm. De alto, de letras negras y fondo blanco, elaborado con material resistente a la intemperie y colocado a una altura mínima de 2,50 metros.
- Sistema de protección de caída de objetos para trabajos en altura de cualquier tipo.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

- Túneles de protección para transeúntes cuando las edificaciones en altura se construyan a línea de lindero sin dejar retiros.
- Es de entera responsabilidad del constructor o propietario disminuir las probabilidades de riesgo en el proceso constructivo, por lo tanto deberá disponer de equipo de seguridad y salud ocupacional para sus obreros.

**Art. 26. Reposición de obras destruidas.-** Si durante el proceso de construcción se causaren daños a bienes públicos como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipo pesado de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar con iguales o mejores materiales de forma definitiva, el daño ocasionado previo a la realización de la inspección final.

### Sección Segunda Requerimientos de permiso de construcción

**Art. 27. Obras que requieren permiso de construcción.-** Toda obra nueva y obra menor requerirá un permiso de construcción emitido por la unidad competente del GADMCM, previo a la cancelación del cálculo de la tasa respectiva para cada caso.

**Art. 28. Intervención profesional.-** El diseño integral de la edificación y sus componentes de infraestructura, así como el control y seguimiento del proceso constructivo deberá identificar claramente a un responsable técnico de la rama de arquitectura o ingeniería civil. El mismo que tiene como responsabilidad principal: estar debidamente registrado y habilitado en la base de datos de profesionales técnicos en la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial, además de mantenerse informado sobre las actualizaciones de la norma urbanística previo a proyectar futuras construcciones.

**Art. 29. Requisitos para solicitar permiso de obra menor.-** Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copias de cedula y papeleta de votación del propietario
- Copia simple de la escritura pública del terreno.
- Certificado del Registro de la Propiedad



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

---

- Copia del impuesto predial del año en curso
- Certificado de No adeudar a la Municipalidad

**Art. 30. Requisitos para solicitar permiso de obra nueva.-** Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copias de cédula y papeleta de votación del propietario.
- Copia simple de la escritura pública del terreno.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Copia del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de No adeudar a la Municipalidad.
- Formulario del INEC para construcciones del año en curso.
- Un juego de planos físicos: arquitectónicos, estructurales, hidro-sanitarios, y eléctricos, debidamente firmados por el responsable técnico de la obra, en un formato y escala adecuado que permita ser leído con facilidad.
- Planos digitales en formato PDF, certificado con firma electrónica del responsable técnico.

**Art. 31. Requisitos para solicitar permiso de obra nueva de más de 3 pisos o superior a 350,00 metros cuadrados.-** Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copias de cedula y papeleta de votación del propietario.
- Copia simple de la escritura pública del terreno.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Copia del impuesto predial del año en curso.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

- Certificado de No adeudar a la Municipalidad.
- Formulario del INEC para construcciones.
- Un juego de planos físicos: arquitectónicos.
- Un juego de planos estructurales, hidro-sanitarios, y eléctricos, con sus respectivas memorias de cálculo y debidamente firmados por el responsable del diseño de cada ingeniería acorde a su perfil profesional, en un formato y escala adecuado que permita ser leído con facilidad.
- Planos digitales en formato PDF, certificado con firma electrónica del responsable del diseño arquitectónico y de cada ingeniería.

**Art. 32. Modificaciones que afectan al permiso de construcción.-** Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que afectaren la implantación, las áreas o volúmenes, y el uso de la edificación autorizada, y siempre y cuando el propietario podrá solicitar la “Modificación de planos”, para lo cual presentará lo siguiente:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copia simple del permiso de construcción en curso.
- Copias de cédula y papeleta de votación del propietario.
- Certificado de No adeudar a la Municipalidad.
- Un juego de planos modificados físicos: arquitectónicos.
- Planos modificados digitales en formato PDF, certificado con firma electrónica del responsable del diseño arquitectónico.

En caso de que la modificación de planos sobrepase los parámetros que rigen el artículo 31, la unidad competente podrá solicitar las respectivas memorias de cálculo de ingenierías, así como el aval de firmas físicas y electrónicas por el responsable del diseño por cada área.

**Art. 33. Requisitos para solicitar permiso de obra pública.-** Para el caso de consultorías de diseño arquitectónico o de ingenierías se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el consultor/contratista.
- Copia del contrato de consultoría/construcción
- Copia de planos y memorias de cálculo según TDR
- Planos digitales en formato PDF, certificado con firma electrónica del responsable del diseño arquitectónico y de cada ingeniería.

### Sección Tercera Del Proceso

**Art. 34. Descripción del proceso de aprobación.-** El proceso de obtención del permiso de construcción se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia y en atención al respectivo anexo 01:

- 1) Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.
- 2) Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.
- 4) Inspección de campo y verificación de datos técnicos.
- 5) Pago de tasa por aprobación de permiso de construcción por parte del propietario.
- 6) Emisión del registro de construcción.
- 7) Culminado el plazo de vigencia del permiso de construcción, se realiza la inspección final para registrar el avance de la obra.
- 8) Informe final dirigido a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, Planeamiento Urbano y Rural, para la respectiva actualización de la base de datos.

**Art. 35. Gestión de Riesgos.-** De identificar que el predio se encuentra ubicado en un Polígono de Intervención con Características especiales por Riesgos, el propietario deberá solicitar el certificado a la Unidad de Gestión de Riesgos del GADMCM para que sea anexado al expediente, donde se indique que tipo de riesgo existe en la zona y si es mitigable o no.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

En caso de ser un riesgo No Mitigable, la solicitud no será procedente y quedará automáticamente archivada, mientras que, si el riesgo es mitigable, el propietario deberá incluir en el diseño, las obras requeridas para mitigar los efectos de dicho riesgo junto a un plan de contingencia debidamente firmado por el responsable técnico y el propietario.

**Art. 36. Tasa de contribución por aprobación del permiso de construcción.-** La tasa por aprobación del proceso de permiso de construcción es un tributo único definido en LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE LAS TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS MUNICIPALES O DE UTILIZACIÓN DE BIENES MUNICIPALES DEL CANTÓN MOCACHE.

Esta contribución será cobrada por una sola vez en base a los metros cuadrados o tipo de obra descrita en el permiso de construcción, es decir en caso de renovación de permiso de construcción y de no existir cambios sobre la superficie aprobada, no se deberá realizar otro pago adicional a lo ya establecido en el registro de construcción aprobado anteriormente.

**Art. 37. Exoneración del pago de tasa por aprobación del permiso de construcción.-** Se exonerará el pago de tasa por aprobación del permiso de construcción en los siguientes casos:

- a) Para viviendas unifamiliar o colectivas de interés social auspiciadas por el Ministerio de Vivienda u otra entidad pública.
- b) Aprobación de planos de procesos de consultoría o ejecución de obras públicas.

### Sección Cuarta Demoliciones

**Art. 38. Demoliciones.-** Tratándose de demolición de edificaciones particulares, deberá ser comunicado a la Unidad competente del GADMCM, a través de una “Autorización de demolición” donde se indicará el motivo de la demolición. Una vez obtenido la autorización de demolición el propietario o responsable técnico comunicará a las empresas prestadoras de servicios la autorización de demolición para la respectiva preservación de redes y sistemas de infraestructura.

El proceso de demolición se someterá a las mismas exigencias de seguridad y protección de transeúntes como si fuese el caso de construcción en altura, además deberá instalar un letrero informativo con las mismas especificaciones como se detalla en el artículo 26, donde se identifique la frase “Peligro Demolición”.

Los escombros que resultaren del proceso de demolición se podrán disponer en espacio público



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

en un lapso no mayor a 24 horas, de la misma manera para casos especiales donde se requiera cerrar vías o carriles vehiculares por las condiciones limitadas de la vía, el propietario deberá comunicar a la Comisaría Municipal con 2 días (laborables) de anticipación.

### **Sección Quinta** **Control de edificaciones**

**Art. 39. Inspecciones.-** Corresponde a la Unidad responsable de otorgar los permisos de construcción realizar 3 inspecciones durante el periodo de vigencia del certificado:

- 1) **Inspección inicial.-** Se realizará previo a la emisión del certificado de permiso de construcción, servirá para confirmar los datos descritos en los planos así como en la información jurídica de la propiedad.
- 2) **Inspección de control.-** Queda a criterio técnico y en función de la magnitud de la obra realizar la visita técnica intermedia con el objetivo de dar seguimiento a la obra, y que permita verificar el cumplimiento de los diseños previamente aprobados.
- 3) **Inspección final.-** Esta debe realizarse en un plazo no mayor a 30 días una vez que haya culminado el periodo de vigencia del certificado de permiso de construcción.

**Art. 40. Control fotogramétrico urbano.-** Corresponde a la unidad responsable de otorgar los permisos de construcción, realizar el control de edificaciones nuevas no registradas, mediante revisión visual aplicando instrumentos de sistema de información geográfica y fotogrametrías.

Este proceso deberá darse obligatoriamente en el primer mes del año fiscal en curso con el objeto de constatar los registros de construcción emitidos del año anterior. Además, es responsabilidad de la unidad prever en la planificación de obras y proyectos, la contratación para la obtención de una fotogrametría actualizada anualmente.

Este proceso será válido para la motivación e inicio de expediente para la aplicación de sanciones respecto a un proceso ordinario, el mismo que deberá constar con las respectivas inspecciones de campo y el informe técnico sustentado.

### **Sección Sexta** **De la regularización masiva de edificaciones**

**Art. 41. Definición de regularización masiva.-** Corresponde a un proceso técnico abreviado en el cual se propone regularizar toda edificación concluida y consolidada que no haya seguido el debido proceso por medio de un permiso de construcción, con la finalidad de fomentar una



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

cultura de legalidad en la tenencia de la propiedad y un inventario actualizado del estado de las edificaciones en el cantón.

**Art. 42. Alcance de la regularización.-** Podrán aplicar a este proceso toda edificación dentro de los límites urbanos del cantón Mocache que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Edificaciones consolidadas que no hayan obtenido el respectivo registro de construcción.
- b) Las edificaciones deben estar construidas sobre terrenos debidamente legalizados, con títulos de propiedad debidamente registrados y catastrados en el GADMCM.
- c) No aplicarán las edificaciones que se encuentren en estado de paralización o suspensión por parte de la Comisaría Municipal

**Art. 43. Requisitos para el proceso de regularización.-** Podrán aplicar a este proceso toda edificación dentro de los límites urbanos del cantón Mocache que presenten los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copias de cédula y papeleta de votación del propietario
- Copia del impuesto predial del año en curso
- Certificado del Registro de la Propiedad

**Art. 44. Responsable del proceso de regularización.-** La Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras del GAD Mocache, será la responsable del proceso, así como de la emisión de los certificados de registro de construcción por regularización masiva de edificaciones.

**Art. 45. Vigencia del proceso de regularización.-** Este proceso representa un método simplificado de actualización de datos, por lo tanto la vigencia que este contempla es de un (1) año a partir de la aprobación de la presente ordenanza, pasado ese periodo toda edificaciones que requiera regularizarse deberá someterse al régimen ordinario para la obtención de permisos de construcción.

**Art. 46. Tasa de contribución por aprobación del proceso de regularización.-** La tasa por aprobación del proceso de regularización es un tributo único calculado en el cinco por ciento (5%) del Salario Básico Unificado.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

**Art. 47. Descripción del proceso de regularización.-** El proceso de regularización masiva de edificaciones se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia y en atención al respectivo anexo 02:

- 1) Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.
- 2) Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.
- 4) Inspección de campo: Levantamientos de medidas y elaboración de planos esquemáticos a cargo de la unidad responsable del proceso.
- 5) Pago de tasa por regularización masiva de edificaciones por parte del propietario.
- 6) Emisión del registro de construcción.
- 7) Informe final dirigido a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, Planeamiento Urbano y Rural, para la respectiva actualización de la base de datos.

### CAPÍTULO IV DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

#### Sección Primera De las competencias

**Art. 48. Competencia de Comisaría Municipal.-** Las personas naturales y/o jurídicas propietarias de edificaciones, que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas por el Comisario/a Municipal, previo informe técnico realizado por la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras del GAD Mocache.

**Art. 49. Competencia de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.-** Es competencia del Jefe de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras, el análisis y autorización de permisos de construcción, además de las inspecciones mínimas necesarias durante el proceso constructivo. Además, mantendrán un flujo continuo de información con la Comisaría Municipal referente a la emisión, vencimiento y cambios realizados en los certificados de construcción emitidos y cualquier tipo de apoyo técnico que se requiera entre Unidades.



**Sección Segunda**  
**De las infracciones**

**Art. 50. Infracciones.-** Las infracciones sancionadas dentro de la presente Ordenanza son las siguientes:

- a) Edificaciones que, sin permiso de construcción, hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal.
- b) Edificaciones en proceso que no cuenten con el respectivo Permiso de construcción y/o que no respeten la normativa urbana establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- c) Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- d) Propietarios de Edificaciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando este ha comunicado a la Municipalidad el retiro de la Responsabilidad Técnica.
- e) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos de la Municipalidad.
- f) Construir, con un certificado de construcción caducado por más de treinta días o cuando este haya sido revocado.
- g) Falta de letrero de señalamiento (identificación de obra), no disponer de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes.
- h) No reponer los daños a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, aceras, bordillos, parques, parterres, etc.
- i) Otorgar registros municipales, planos, especificaciones y diseños, violando disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- j) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o responsable técnico, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

- k) Disponer de material de construcción o desalojo en espacio público o soportales sin previa autorización de la entidad competente, o sobrepasar el plazo establecido en la presente Ordenanza.
- l) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas a esta Ordenanza.
- m) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas.

### Sección Tercera De las Sanciones

**Art. 51. Suspensión de Obra.-** Se suspenderá el proceso de construcción por parte del Comisario Municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- b) Cuando una construcción con Permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el registro correspondiente.
- c) Cuando se comprobare que el Permiso de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- d) Cuando el propietario o el responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se haya realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a los establecido en esta Ordenanza.

**Art. 52. De las sanciones pecuniarias.-** Las sanciones se las impondrá al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y la responsabilidad que algunos de ellos podrían tener.

Toda infracción descrita en esta Ordenanza será sancionada con el equivalente base al diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado la misma que será impuesta al propietario.

Toda infracción descrita en esta Ordenanza que involucre falta de criterio técnico y que se identifique entera responsabilidad del profesional de la construcción asignado como



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

responsable del proceso constructivo de la obra será sancionada con el equivalente base al diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado, la misma que será impuesta al profesional responsable técnico de la obra.

Para el caso de construcción por fuera de la norma urbanística o disponiendo de áreas de retiro obligatorio, representará a una sanción pecuniaria equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del mercado de lo invertido en el área no autorizada, Si el área no autorizada cumple con los parámetros urbanísticos adicional deberá actualizar el permiso de construcción con el objeto de regularizar las áreas no contempladas, caso contrario de irrespetar la norma urbanística deberá realizar la demolición a coste total del propietario.

Para el caso de construcción sobre espacio público o soportales, representará a una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento (10%) del valor del mercado de lo invertido en el área no autorizada, y la demolición a coste total del propietario en un plazo de 10 días. Caso contrario la municipalidad realizará la demolición y se considerará como reincidencia de violación a un a norma expresa lo cual será sancionada con el veinticinco por ciento (25%) del Salario Básico Unificado.

**Art. 53. Revocación del permiso de construcción.-** Cuando el /la Comisario/a, haya dispuesto la suspensión de obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o constructor rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliera, dentro de la motivación de su resolución entre otros aspectos solicitará a la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras, se revoque el registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no hubiere obtenido dicho registro, sin perjuicio de que se imponga las sanciones correspondientes.

**Art. 54. Sanciones administrativas.-** El servidor público que infrinja las disposiciones de la presente Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a ejecutar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo acorde a la provisto en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

**Art. 55. Proceso de sanción pecuniaria.-** El proceso para sancionar las infracciones descritas en la presente ordenanza se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia y en atención al respectivo anexo 03:

- 1) Identificada una infracción, Comisaría Municipal hará el primer llamado de atención, el mismo que será registrado en el debido formulario como se detalla en el anexo 04, donde



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

---

se establecerá un periodo comprendido entre 3 a 30 días laborables, para que subsane las observaciones identificadas.

- 2) Al término del plazo establecido y de no enmendar las observaciones descritas, Comisaría Municipal, hará el segundo llamado de atención, el mismo que será registrado en el debido formulario como se detalla en el anexo 04, donde se establecerá un periodo de 24 horas, para que subsane las observaciones identificadas, caso contrario se procederá a elaborar el respectivo informe dirigido a la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.
- 3) La Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras realizará la respectiva visita técnica para constatar las infracciones y registrar las cuantías de áreas y demás datos relevantes para el cálculo de la sanción pecuniaria.
- 4) Elaboración del informe técnico dirigido a Comisaria Municipal para que realice la respecta sanción.
- 5) Una vez ejecutada la sanción, Comisaría Municipal remitirá el informe final dirigido a la Dirección de Gestión Financiera con la finalidad de continuar con el proceso ordinario de cobranza, con copia a la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial con la finalidad de registrar el proceso de regularización inconcluso de dicha edificación, concluyendo el proceso.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** Los permisos y certificados, otorgados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, antes de la vigencia de esta Ordenanza, referentes a zonificación, aprobación de planos y edificaciones, tendrán validez por el periodo establecido en cada uno de ellos.

**SEGUNDA.** Dentro del plazo de 1 año calendario desde la aprobación de la presente Ordenanza, se permitirá regularizar las edificaciones que apliquen según lo determinado en el artículo 42 de la presente Ordenanza.

**TERCERA.-** Los trámites que se hayan iniciado con anterioridad a la vigencia de esta reforma a la ordenanza continuarán la instancia legal que determine la presente a partir de su sanción.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.- Derogatoria.-** Deróguense todas las Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Resoluciones existentes en esta Municipalidad que se contrapongan con las disposiciones constantes en esta Ordenanza.

### DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA.- Vigencia.** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y toda vez que sea publicada en el registro oficial, en la Gaceta Municipal y pagina web institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, el cuatro de septiembre del año dos mil veinticinco

Mgs. Yenny Viviana Domínguez Saltos

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MOCACHE.**



Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

**SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL**



**CERTIFICO:** Que la “**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN MOCACHE**”, que antecede, fue discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias realizadas el 17 de julio y 04 de septiembre del 2025, en primer y segundo debate, respectivamente; y, la remito a la señora Alcaldesa de conformidad con lo que establece los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mocache, 05 de septiembre del 2025.

Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

**SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL**



**VISTOS:** En uso de la facultad que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declaro sancionada la



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

**“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN MOCACHE”**, por estar de acuerdo con las normas vigentes; y, ordeno su promulgación conforme lo indica el artículo 324 de la ley invocada.

Mocache, 12 de septiembre del 2025.



Mgs. Yenny Viviana Domínguez Saltos

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE.**

**SECRETARIA DEL I. CONCEJO.-** Mocache, 11 de septiembre del 2025.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN MOCACHE”**, la magister Yenny Viviana Domínguez Saltos, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocache, a los once días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.- Lo Certifico:



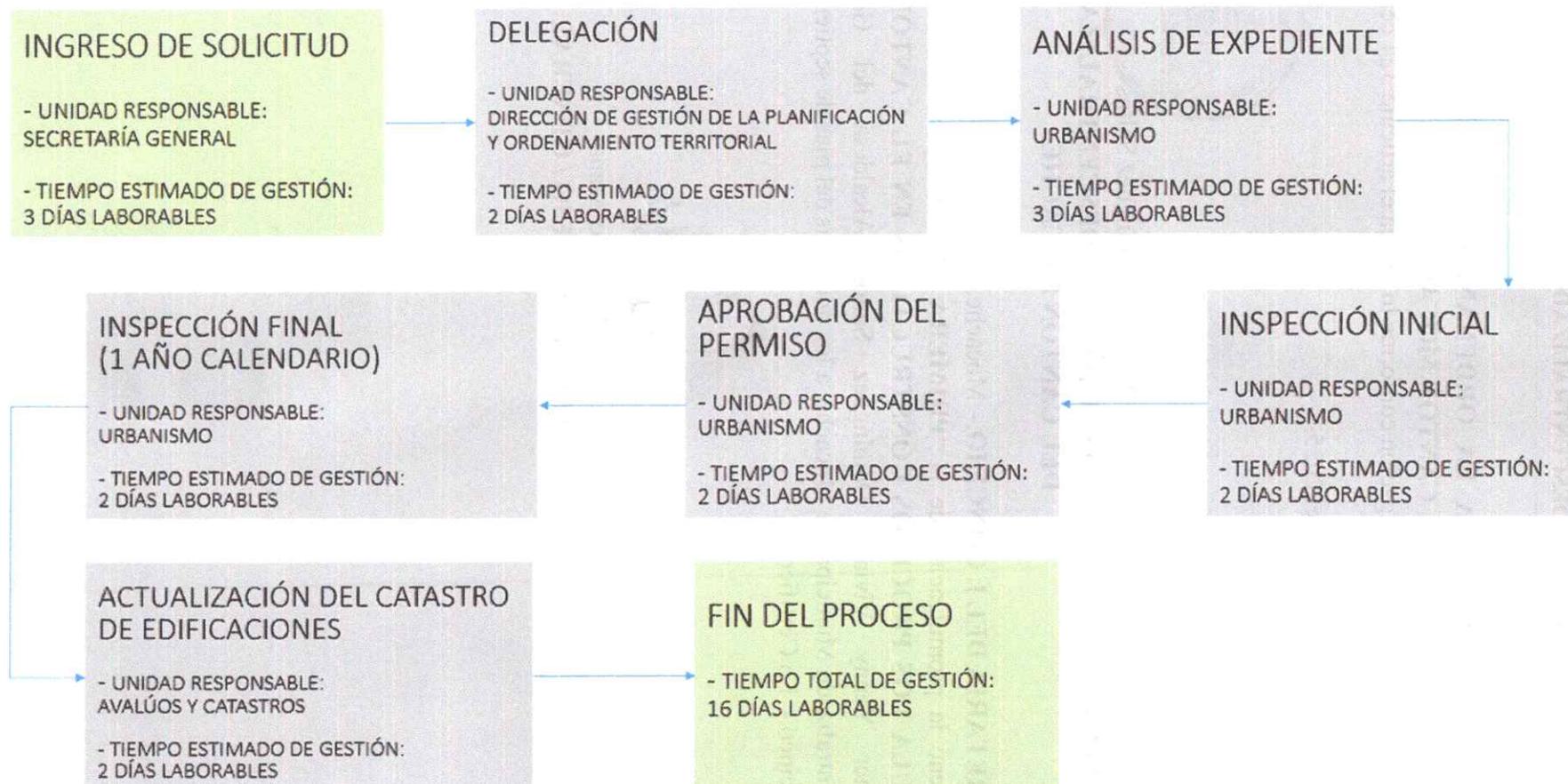
Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

**SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL**



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

### ANEXO # 01: PROCESO PARA OBTENCIÓN DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

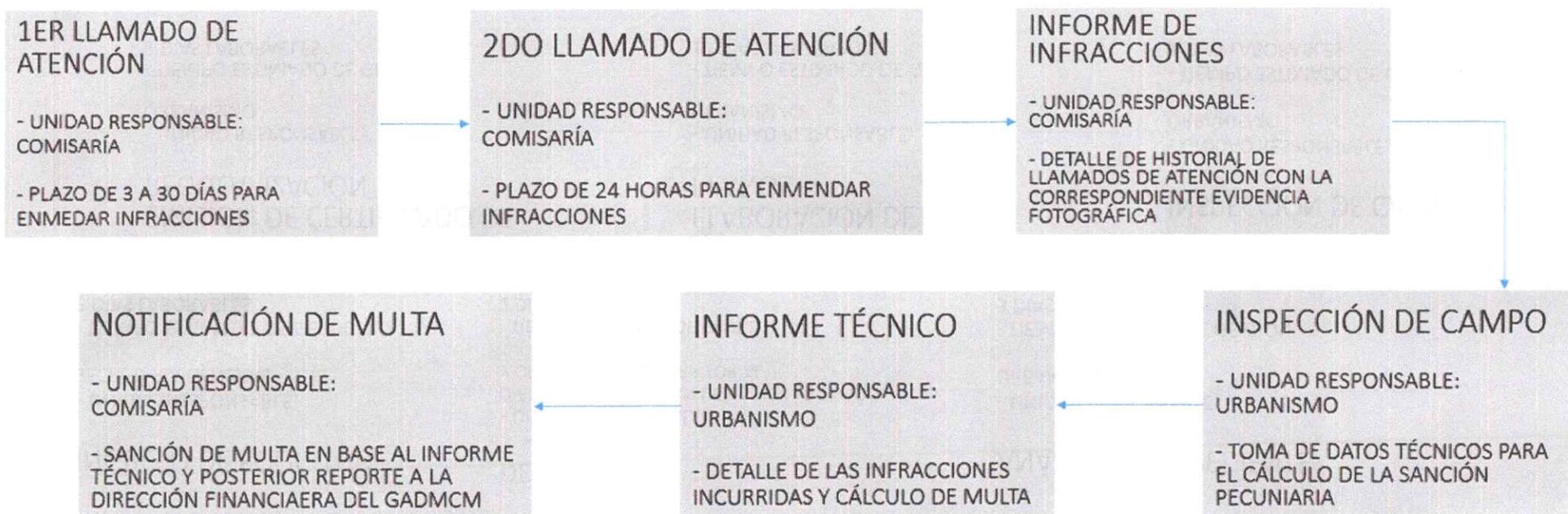
### ANEXO # 02: PROCESO DE REGULARIZACIÓN MASIVA DE EDIFICACIONES





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

### ANEXO # 03: PROCESO DE SANCIÓN PECUNIARIA





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

ANEXO # 04

<b>Mocache</b> <small>ALIANZA CIUDADANA</small>		<b>FORMULARIO DE REGISTRO DE INFRACCIONES (CONSTRUCCIONES)</b>		<b>YENNY</b> <small>DOMÍNGUEZ</small> <small>En gestión por más años</small>	
N° de formulario:		1era. Notificación:			
Fecha:		Reincidencia:			
Permiso de construcción	Si	No	Propietario presente en la obra	Si	No
N° de permiso de construcción:			Responsable técnico presente en la obra	Si	No
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y PROPIETARIO</b>					
Propietario:					
Código Catastral:			Sector:		
Referencia de ubicación:					
<b>INFRACCIONES IDENTIFICADAS</b>					
Construcción sin permiso municipal					
Construcción con modificaciones sin autorizar					
Construcción sin responsable técnico (excepto obra menor)					
No permitir la inspección del personal municipal de parte del informante					
Construcción en proceso con permiso caducado o revocado					
Daño de sello municipal de "paralización de obra" sin autorización					
Falta de letrero de identificación de obra					
Ocupación de materiales de obra o desalojo en vía pública o soportal por mas de 24 horas					
No dispone de sistema de protección de transeúntes o propiedades vecinas					
Daño sin reponer de obra pública, generado por la construcción					
Otras (detallar):					
Gráfico:					
<b>INSPECTOR DE CAMPO</b>			<b>PROPIETARIO / INFORMANTE</b>		
Nombre:			Nombre:		
Cargo:			N° de contacto:		
Firma			Firma		
Construcción sin informantes			Informante no entrego datos para el registro		