



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO

Que el 8 de septiembre de 1978 el Comité Intergubernamental del Patrimonio Mundial de la UNESCO, declaró a Quito Patrimonio Cultural de la Humanidad por sus diferentes valores propios de sus culturas en lo urbano, arquitectónico, artístico, cultural y paisajístico.

Que Quito viene cumpliendo un proceso sostenido de conservación de su Centro Histórico y núcleos parroquiales que han puesto en valor su patrimonio urbano arquitectónico, artístico y cultural tangible e intangible.

Que este proceso implica la vigencia y aplicación de nuevas políticas de conservación de áreas históricas contenidas en planes, programas y estrategias de actuación definidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus diferentes estamentos encargados de la custodia de la ciudad patrimonial.

Que es necesario fortalecer la aplicabilidad de la Ley Nacional de Patrimonio Cultural frente a una nueva realidad con multiplicidad de actores que exigen nuevos esquemas y ámbitos de actuación.

Que es necesario concentrar en un solo cuerpo normativo todas las disposiciones reglamentarias que tengan relación con la protección del patrimonio edificado, para garantizar una gestión adecuada de la misma.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE

LA ORDENANZA METROPOLITANA EN LA QUE SE INCORPORA UN TÍTULO AL LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO MUNICIPAL, REFERENTE A LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES.

Art. 1.- A continuación del Título I, del Libro Segundo del Código Municipal, que trata del Régimen del Suelo, inclúyase el siguiente título:

**"TÍTULO....."****DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES"****CAPÍTULO I
DEFINICIONES GENERALES****Sección I
DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN GENERAL**

Art. ...(1).- Definición de Áreas y Bienes Patrimoniales.- Para efectos de la presente ordenanza se entenderá por áreas patrimoniales aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

Art. ...(2).- Clasificación.- Las áreas y bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito se clasifican de la siguiente manera:

- a) Patrimonio natural, constituido por los diferentes ámbitos y entornos de vida, vegetación, bosques y áreas de protección de recursos hídricos, entornos naturales y de paisaje urbano.
- b) Patrimonio arqueológico, constituido por los sitios y bienes arqueológicos, con su entorno ambiental y de paisaje, sujetos a investigación y protección de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural y su reglamento general;
- c) Patrimonio arquitectónico y urbanístico, constituido por áreas y edificaciones históricas, así como sus entornos naturales más próximos;
- d) Patrimonio de bienes muebles, instrumentales, artísticos, artesanales y utilitarios; y,
- e) Patrimonio intangible, constituido por las diversas expresiones socio-culturales.

Art. ...(3).- Alcance.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, para la planificación, gestión y control del patrimonio arqueológico, urbanístico y arquitectónico, que implica, en cada caso, su entorno ambiental.

La planificación, gestión y control del patrimonio natural, se realizará en aplicación de la ordenanza del Ambiente y las disposiciones pertinentes del Régimen del Suelo y del Plan de Uso y Ocupación del Suelo. En las intervenciones sobre el patrimonio natural también se deberán considerar las disposiciones pertinentes de la presente ordenanza.

La planificación, gestión y conservación del patrimonio intangible, así como del patrimonio de bienes muebles, instrumentales, artísticos, artesanales y utilitarios, será



responsabilidad, en sus diversos ámbitos, tanto del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y demás instituciones nacionales y locales encargadas de la gestión y promoción de la cultura, como de la Municipalidad a través de sus varias instancias pertinentes, tales como el FONSAL y la Dirección Metropolitana de Cultura.

Los elementos arquitectónicos y urbanísticos deberán analizarse asociados a la gestión y conservación del patrimonio intangible, relacionados con la cultura local y nacional, dada la integralidad del concepto patrimonial y de sus implicaciones reales.

Art. ...(4).- Registro de áreas y bienes patrimoniales.- Las áreas y los bienes patrimoniales arqueológico, urbanístico y arquitectónico, serán debidamente identificados, valorados y registrados en el Inventario de áreas y bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito -DMQ-, bajo la responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y el FONSAL, los mismos que lo mantendrán permanentemente actualizado bajo las normas técnicas y legales que para el efecto se establezcan. La información de este inventario es de carácter público.

Art. ...(5).- Competencias en el MDMQ.- En el ámbito administrativo correspondiente a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, las competencias se distribuirán en la siguiente forma:

- a) Registro e inventario: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, y el FONSAL;
- b) Diseño de políticas y planificación de las áreas patrimoniales: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, y Administraciones Zonales.
- c) Intervención: FONSAL, EMDUQ y Administraciones zonales; y,
- d) Gestión y control de edificaciones y de los usos de suelo: Administraciones Zonales y Unidad Técnica de Control.

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo Metropolitano ejercerá las competencias establecidas en la delegación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y en la Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Título Preliminar y del Capítulo I, "De las Comisiones", del Título I, del Libro Primero del Código Municipal.

Art. ...(6).- Interpretación.- Las normas de esta ordenanza se entenderán dentro del contexto y en función fundamental de los objetivos de protección del patrimonio cultural del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. ...(7).- Revisión y modificación.- Corresponde a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, recoger nuevos criterios, conceptos y requerimientos que surjan de la aplicación de la presente ordenanza, y que apuntan a optimizar el manejo y la gestión de los bienes patrimoniales y proponer al Concejo Metropolitano las reformas que se consideren necesarias y convenientes para su actualización.



Art. ...(8).- Normas supletorias.- En todo lo no previsto por la presente Ordenanza, se aplicarán las normas y disposiciones de la Ley de Patrimonio Cultural, del Régimen del Suelo y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Sección II PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. ...(9).- Definición de Patrimonio arqueológico.- El patrimonio arqueológico representa la parte de nuestro patrimonio material que engloba todas las huellas de la existencia del hombre, y se refiere a los lugares donde se ha practicado cualquier tipo de actividad humana, a las estructuras y los vestigios abandonados de cualquier índole, tanto en la superficie, como enterrados, o bajo las aguas, así como al material relacionado con los mismos. Se tipifica de acuerdo a sus materiales culturales y aplicaciones, siendo fundamentalmente los siguientes: cerámica, lítica, madera, hueso, metalurgia, tejidos, concha y arquitectura.

Art. ...(10).- Calificación de áreas de protección arqueológica.- Para precautelar el patrimonio arqueológico, la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, a través del FONSAL, mediante sus instrumentos técnicos de planeamiento, así como a través de resoluciones del Concejo Metropolitano, que se tomarán en base a los necesarios estudios e informes técnicos, calificará las áreas o ámbitos de protección arqueológica que contengan o puedan contener sitios o territorios, sobre la base de cualquier tipo de evidencias que se hayan podido obtener de investigaciones o prospecciones preliminares, que señalen la presencia o posible presencia de bienes arqueológicos. Así mismo, el FONSAL se encargará de elaborar y actualizar el Mapa Arqueológico del DMQ en coordinación con el INPC.

Cuando sobre estas áreas se presenten proyectos de construcción que impliquen movimiento de tierras para edificaciones, se deberá contar con el respectivo informe del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), previo a conceder aprobaciones, autorizaciones, registros o licencias de construcción de cualquier tipo.

Los ámbitos, áreas y sitios arqueológicos identificados, en forma general, constan referenciados en el Mapa No.1, parte de esta ordenanza.

Art. ...(11).- Duración de la calificación, notificación y coordinación.- Las calificaciones de áreas de protección arqueológica que se deriven de instrumentos de planificación, tendrán el carácter de indefinidas, a menos que expresamente se señale en ellas un período determinado; las que se deriven de resoluciones expresas, señalarán el tiempo de duración de la misma por su carácter de emergentes y cautelares. En el primer caso durarán hasta que se terminen las prospecciones y estudios autorizados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), así como las conclusiones y las decisiones respectivas, ya sea la declaratoria como bien perteneciente al patrimonio arqueológico o el levantamiento total o parcial de su afectación como área de estudio o



prospección; mientras que en el segundo caso, todas esas actividades se realizarán en el plazo establecido.

En los dos casos, los estudios que se realicen en las áreas de prospección establecerán en sus conclusiones, el nivel de significación arqueológica del sitio y, de ser el caso, la necesidad de convertirlo en un museo de sitio con su declaratoria definitiva, el mismo que deberá ser aprobado como tal por el INPC.

Las calificaciones de las áreas protegidas y la duración de las mismas serán notificadas por la Municipalidad del Distrito Metropolitano al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), con quien coordinará acciones para la protección y desarrollo del patrimonio arqueológico del DMQ.

Art. ...(12).- Condiciones para la investigación, prospección y excavaciones.-

Toda persona o entidad pública o privada que realice en el DMQ trabajos de investigación, prospección y de excavación arqueológica o paleontológica, deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento.

Art. ...(13).- Derechos del Estado.- En toda clase de exploraciones mineras, de movimientos de tierra para edificaciones, para construcciones viales o de otra naturaleza, lo mismo que en demoliciones de edificios, quedan a salvo los derechos del Estado sobre los monumentos históricos, objetos de interés arqueológico y paleontológico que puedan hallarse en la superficie o subsuelo al realizarse los trabajos. Para estos casos, el contratista, administrador o inmediato responsable, dará cuenta al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y suspenderá las labores en el sitio donde se haya verificado el hallazgo.

Sección III

ÁREAS DE PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

Art. ...(14).- Componentes- Las áreas patrimoniales se estructuran como un sistema a partir del reconocimiento y la estructuración de los distintos componentes territoriales con significación y valoración patrimonial en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, como se establece en el mapa 1. Estos componentes son de tres tipos:

a) Áreas patrimoniales consolidadas: Son aquellos sectores de la ciudad o de las cabeceras parroquiales y núcleos barriales que tienen una estructuración definida mediante procesos de conformación físico-social de significación histórica y cultural que les da el carácter de ámbitos patrimoniales; como ejemplos se señalan el Centro Histórico de Quito, núcleos históricos parroquiales (urbanos y suburbanos) de Guápulo, Cotocollao, Cumbayá, Puéllaro, Pifo, etc.;

b) Hitos: Elementos y unidades arquitectónicas, urbanas y naturales sujetos de protección, monumentos arquitectónicos, casas inventariadas, casas de hacienda, plazas, plazoletas, rincones urbanos y elementos destacados del entorno;



c) Vinculaciones: Caminos, chaquiñanes, senderos, coluncos, líneas férreas, que vinculan los componentes de los literales a y b de este mismo artículo; y las vinculaciones naturales que relacionan los mismos (ríos, laderas, quebradas, etc.).

Art. ...(15).- Clasificación territorial del Patrimonio.- El patrimonio urbanístico y arquitectónico se clasifica de la siguiente manera:

- Área 1: Centro Histórico de Quito (Núcleo Histórico, área circundante, área de amortiguamiento y área de protección ambiental (mapa 2);
- Área 2: Áreas, edificaciones inventariadas y sus entornos, ubicados en los barrios de inventario selectivo: Chimbacalle, La Magdalena, San Juan, América, La Alameda, El Ejido, Larrea, Universitario, Santa Clara, Belisario Quevedo, La Mariscal, Colón, La Floresta y La Paz - 6 de Diciembre (mapas 3 al 11);
- Área 3: Núcleos históricos, edificaciones inventariadas y sus entornos, ubicados en las parroquias urbanas de Guápulo, Cotocollao y Chillogallo, (mapas 12, 13, 14); Núcleos históricos, edificaciones inventariadas y sus entornos ubicados en las parroquias suburbanas (mapas 15 al 47);
- Área 4: Casas de hacienda con sus entornos naturales y paisaje circundante;
- Área 5: Entorno natural y paisaje urbano (Río Machángara, el Itchimbía, estribaciones del Pichincha, el Panecillo, el Ilaló y el Unguí);

Estas áreas patrimoniales se definen en los mapas del 1 al 47 que forman parte de esta ordenanza, en el PUOS y en los respectivos inventarios aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito.

Art. ...(16).- Clasificación de las edificaciones.- Las áreas y edificaciones que forman parte del patrimonio arquitectónico y urbanístico se clasifican en las siguientes categorías:

- a) **Conjuntos y edificios monumentales e hitos arquitectónico-espaciales .-** Son edificios y conjuntos de alta valoración que forman parte de la memoria colectiva, debiendo conservarse en toda su magnitud y unidad, manteniendo sus características originales y los aportes realizados en el tiempo. Su recuperación arquitectónica se realizará fundamentalmente a través de intervenciones especializadas de restauración. Estas edificaciones, por sus características estructurales, formales y de organización espacial, deben orientar su utilización a actividades colectivas a nivel de ciudad, del centro histórico y de los núcleos históricos y barrios urbanos y suburbanos. Se posibilita el uso de tecnologías tanto tradicionales como de punta, según el caso, que permitan su adaptación a los usos y funciones compatibles con las necesidades del entorno en que se localizan y de sus sectores poblacionales, asimilando y profundizando su valor simbólico y su significación. Los usos previstos son básicamente equipamientos y servicios

8
7

[Firma]



colectivos, centros culturales, turísticos, asistenciales y de la administración pública, sin causar alteraciones o transformaciones que destruyan su carácter patrimonial.

- b) **Edificaciones y conjuntos edificados de interés especial, urbanos, suburbanos y rurales.-** Son edificaciones patrimoniales, en conjunto con sus entornos más próximos o inmediatos, que basan su valoración sobre todo en la significación histórico-cultural que representan, pero que por sus características arquitectónicas no alcanzan la categoría de monumentales; existen tanto en la trama de los centros y núcleos históricos, como en otras áreas urbanas y suburbanas, así como en los antiguos centros de producción rural, que se integran morfológica y simbólicamente a las estructuras simples o complejas del entorno tanto natural como construido. Para estas edificaciones se preverán especialmente los usos de tipo cultural, comercial, organizaciones comunitarias y centros asistenciales. No se descartan los usos de vivienda y los complementarios a éstos, para densificar las áreas subutilizadas y elevar el nivel de habitabilidad y servicios a la población.
- c) **Edificaciones y conjuntos edificados con características tipológicas comunes.-** Ubicadas en el centro histórico, en los núcleos históricos urbanos y suburbanos y en las áreas rurales, siendo las más claras muestras de la arquitectura vernácula de nuestro país, que correspondían originalmente a edificaciones destinadas a vivienda y que se constituyen en elementos básicos de la rehabilitación de las estructuras espaciales más representativas de los modos de vida de los varios momentos de la historia. A la vez que basan su valoración como muestras singulares de nuestra arquitectura, tienen un muy importante valor como componentes de conjuntos arquitectónicos y urbanos. Una de sus características fundamentales es la organización espacial alrededor de los patios centrales, las galerías perimetrales o los corredores delanteros hasta los años treinta del siglo XX, posteriormente estructurada en base a espacios de distribución centralizada cubierta (los vestíbulos en la arquitectura citadina y los tambos delanteros en la arquitectura suburbana y rural). Este tipo de edificaciones requiere de intervenciones de recuperación y reutilización prioritariamente orientadas a la vivienda, dotándolas de las instalaciones necesarias para disponer de adecuadas y actuales condiciones de habitabilidad sin que se alteren sus fundamentales características de organización espacial, morfológica y de integración al entorno.

CAPÍTULO II PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE ÁREAS PATRIMONIALES

Sección I INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Art. ...(17).- Instrumentos de planificación para la conservación y el desarrollo de las áreas patrimoniales.- La intervención en las áreas patrimoniales tendrá como referencia, además de la presente ordenanza, los siguientes instrumentos:



Ley de Patrimonio Cultural y su reglamento general;
Plan General de Desarrollo Territorial PGDT y sus instrumentos complementarios;
Plan Maestro de Rehabilitación Integral de las Áreas Históricas de Quito;
Plan Especial del Centro Histórico de Quito.

Art. ...(18).- Intervenciones o tratamientos urbanísticos.- La definición de intervenciones no contempladas en estos instrumentos podrán derivarse tanto de planes de conservación y mantenimiento como de estudios urbanos especiales en los que se identificará y definirá los tratamientos específicos o tipos de intervención urbana tales como:

Conservación: para aquellas estructuras que mantienen homogeneidad tipo morfológica, coherencia entre los usos, las edificaciones, los niveles de calidad del espacio público e integración con el entorno natural y construido; y,

Rehabilitación: para aquellas estructuras en las que se presentan contradicciones entre los usos, la tipo morfológica de edificaciones y espacios, y que hayan generado procesos de deterioro de esas estructuras o de sus entornos.

Como tratamientos o tipos de intervención no aplicables a las áreas patrimoniales, pero sí como complementarias para aplicación en áreas de proximidad o de entorno que impliquen la adecuada conformación de áreas de transición o de amortiguamiento donde no existan ni edificaciones ni espacios patrimoniales, se podrá considerar los siguientes:

Renovación: para aquellas estructuras que por su estado de deterioro y la pérdida de unidad morfológica, determinan la necesidad de su reemplazo por una nueva estructura que se integre física y socialmente al resto del conjunto urbano y especialmente a delimitaciones patrimoniales próximas; y,

Consolidación: En concordancia con los tratamientos urbanísticos que plantea el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) en su segmento 9, y como uno de los tratamientos opuestos a la renovación urbana, pero con el mismo propósito que éste, y también en áreas de proximidad a las patrimoniales se aplicarán tratamientos urbanos dirigidos a reafirmar tipos de ocupación y uso y fortalecer estructuras y usos en correspondencia con las características tipo morfológicas del entorno urbano.

Sección II INVENTARIO DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES

Art. ...(19).- Inventario de las edificaciones patrimoniales.- Es el instrumento de planificación y gestión que contiene el registro, reconocimiento, evaluación física y registro de intervenciones de los bienes patrimoniales, e información sobre las



características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, y uso, así como de su estado de conservación.

Todos los bienes con protección dentro de las áreas de valor patrimonial, serán catalogados en correspondencia con los grados de protección señalados en este código, y de acuerdo a los parámetros definidos como instrumentos de clasificación y control de los bienes patrimoniales

Está conformado por tres tipos de inventario de arquitectura patrimonial:

Monumental.- Es el registro de las edificaciones civiles y religiosas, del más alto valor patrimonial, tanto las que llegan al nivel y la categoría de monumentos arquitectónicos, como aquellas llamadas de interés especial, que son las que basan su valoración sobre todo en la significación histórico-cultural que representan; estas edificaciones tienen protección absoluta.

Continuo.- Es el registro de todos y cada uno de los predios edificados en el área delimitada del Centro Histórico de Quito; y,

Selectivo.- Es el registro de predios edificados ubicados en áreas sin una homogeneidad global en su caracterización urbano arquitectónica, seleccionados mediante criterios de valoración preestablecidos y que comprende el conjunto de edificaciones seleccionadas de 13 barrios urbanos de Quito por fuera del Centro Histórico, que conforman el área 2 y que constan en el Art. ... (15) de este título; el conjunto de edificaciones seleccionadas correspondientes a los Núcleos Históricos de las parroquias urbanas de Chillogallo, Guápulo y Cotocollao; el conjunto de edificaciones seleccionadas de los Núcleos Históricos de las 33 parroquias suburbanas, más un barrio suburbano (El Tingo) del Distrito Metropolitano de Quito; y el conjunto de edificaciones y entornos seleccionados de las llamadas "haciendas circunquiteñas", esto es de aquellas haciendas ubicadas en el área de influencia de Quito.

Art. ...(20).- Inventario de Arquitectura Monumental Civil y Religiosa.- Con el propósito de establecer directrices generales de actuación y de plantear recomendaciones para la intervención física en los monumentos arquitectónicos, así como en la determinación de los usos más adecuados cuando se trata de reciclar viejas estructuras monumentales, se registran conjuntos, recoletas, iglesias, capillas, humilladeros, hospitales, palacios, bancos, instituciones, locales de educación y teatros, de acuerdo a la siguiente clasificación: Arquitectura Monumental Religiosa, Civil y de Interés Especial. Este inventario recoge las edificaciones que son registradas en fichas del tipo 1, conteniendo las características arquitectónicas del monumento, los usos de sus espacios componentes y los grados de intervención recomendados.

Las variables básicas de valoración para cada unidad edificada constitutiva del monumento son:



- Significado Histórico-cultural: hechos importantes (sociales, culturales, políticos); edad de la edificación, y connotación religiosa, cívica y urbanística (hito urbano).
- Significado arquitectónico: carácter tipológico; calidad espacial; características físicas relevantes; grados de intervención realizada; y estados de conservación y deterioro.

Art. ...(21).- Inventario continuo del Centro Histórico (área uno).- Este inventario incluye la siguiente información:

- Usos de suelo;
- Nivel de servicios básicos con que cuentan;
- Formas de tenencia y de propiedad;
- Evaluación de daños y desperfectos de los elementos arquitectónicos constitutivos y sus causas;
- Estado de la edificación y niveles de intervención;
- Calificación y tipo de protección (catalogación);

Las tipologías arquitectónicas constituyen uno de los parámetros para la identificación, clasificación y valoración de las edificaciones más relevantes. Se definen tipos arquitectónicos caracterizados por tres variables: forma de implantación (sin patio y con tal número de patios); frente de lote; altura de edificación y tipo estructural-constructivo (estructura portante o mixta, materiales tradicionales o mixtos y muchos o pocos elementos arquitectónicos singulares).

Art. ...(22).- Inventario Selectivo en el área histórica dos.- Comprende el inventario selectivo de edificaciones que identifica los tipos de mayor valor histórico, estético y tecnológico, para su protección como patrimonio de la ciudad, ubicados fuera del Centro Histórico.

Estos edificios se contienen en una ficha que registra la siguiente información: identificación de los edificios de interés y su entorno inmediato; forma de ocupación según uso y familias que lo habitan; forma de tenencia; características arquitectónicas, integración al entorno, calidad constructiva, tipo de emplazamiento, y estado de la edificación.

Art. ...(23).- Inventario Selectivo en el área histórica tres.- Este inventario selectivo registra los más representativos ejemplos de las edificaciones populares de las parroquias de Guápulo, Cotocollao y Chillogallo y de las 33 parroquias suburbanas, tanto por su morfología como por la integración a su medio geográfico y a su entorno. El registro se lleva en fichas con los siguientes contenidos:

- De significado histórico: En base al rescate de información por transmisión verbal de informadores calificados y documental en el sitio y en otras fuentes.



- De valoración arquitectónica: Se registran los esquemas funcionales de las edificaciones, que permiten entender su caracterización tipológica, el esquema espacial del edificio, así como sus características constructivo-formales.
- De implantación y contexto: Permiten reconocer la cualidad del edificio en su conjunto y en relación con su entorno inmediato.

Art. ...(24).- Inventario Selectivo en el área histórica cuatro.- Comprende el registro de las casas de hacienda con sus entornos y paisajes próximos, permite el conocimiento y la valoración de su tipología y calidad de entornos, las condiciones de uso y su estado, y establece las recomendaciones para su puesta en valor.

Art. ...(25).- Inventario en el área histórica cinco.- Comprende el registro de los elementos relevantes del entorno natural y del paisaje urbano con fines de reconocimiento específico de su valoración y de las condiciones básicas para su protección.

Art. ...(26).- Mapa arqueológico.- Comprende el registro de áreas, conjuntos o sitios arqueológicos, que permite la delimitación y el reconocimiento de los elementos globales y específicos con determinados grados de valor arqueológico, que posibilita sus estudios de prospección y la valoración definitiva de los mismos con fines científicos y de protección.

Sección III CATALOGACIÓN

Art. ...(27).- Catalogación.- Para efectos de establecer la valoración de todas y cada una de las edificaciones registradas en los inventarios patrimoniales, así como la lectura y manejo de la información de una manera sistémica, se calificará a cada predio de acuerdo a los siguientes criterios o parámetros básicos:

- Valor Tipológico (tipología de la edificación);
- Significado (simbólico, histórico, tecnológico, hito urbano, etc.);
- Estado de la edificación;
- Relación con el entorno.

A estos parámetros básicos podrán agregarse otros que se consideren necesarios para optimizar la catalogación. La catalogación aplicada deberá incluir el baremo o tabla de los aspectos considerados en cada criterio o parámetro, con la ponderación correspondiente, lo que resumirá un puntaje que clasificará a cada edificación en uno de los tres grupos generales considerados: edificaciones con protección absoluta, edificaciones con protección parcial y edificaciones con catalogación negativa.

Edificaciones con protección absoluta.- Son aquellas edificaciones patrimoniales que por su alta valoración arquitectónica, individual, de conjunto, de contexto y de entorno, pasan a formar parte de la memoria colectiva, inclusive de la Nación, debiendo

8
4

[Firma manuscrita]



conservarse en toda su magnitud y unidad, manteniendo sus características originales y los aportes realizados en el tiempo. En caso de ser necesario, se recuperarán las mismas a través de intervenciones especializadas de restauración arquitectónica. Se calificarán en este grupo las edificaciones monumentales y las de interés especial que lo ameriten.

Edificaciones con protección parcial.- Conocidas también como rehabilitables, son aquellas que siendo también patrimoniales, son susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad, lo cual implica que en la catalogación correspondiente constarán los elementos que deban conservarse obligatoriamente y aquellos que puedan modificarse, así como sus grados y tipos de intervención, que están contenidos en la rehabilitación arquitectónica. Se calificarán en este grupo las edificaciones y conjuntos edificados de interés especial, urbanos, suburbanos y rurales.

Edificaciones con catalogación negativa.- Son aquellas edificaciones que no presenten valores arquitectónicos representativos ni relevantes, que no tengan significación ni histórica ni cultural, y que no formen parte de un conjunto arquitectónico homogéneo o que si lo integra vaya en contra de su unidad y armonía arquitectónicas y espaciales y de las características del entorno, natural o construido.

Sección IV

DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN Y MEJORA DE VIVIENDA EN ÁREAS PATRIMONIALES

Art. ...(28).- Del Fondo para la rehabilitación y mejora de vivienda en áreas patrimoniales.- Se crea el fondo para la rehabilitación y mejora de vivienda en áreas patrimoniales, que se financiará con recursos asignados por el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural u otra instancia municipal, o por otras instituciones del Estado y con los que asignen personas naturales o jurídicas públicas o privadas; estos organismos y entes realizarán sus aportes directamente al fideicomiso constituido para la administración del mencionado fondo, el mismo que tendrá una cuenta especial y se destinará exclusivamente a la rehabilitación o mejora de inmuebles de uso residencial y complementarios a la actividad residencial, siempre y cuando estén ubicados en las áreas patrimoniales del Distrito. Los inmuebles deben pertenecer al inventario patrimonial o calificarse como de interés patrimonial por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, con el propósito de preservar estructuras urbanas históricas con vocación residencial, puesto que, además de las edificaciones inventariadas, existen edificaciones de contexto, susceptibles de intervención arquitectónica, así como predios vacantes que sea necesario edificarlos, ya sea para completar y recuperar la característica de homogeneidad de conjuntos edificados como para fortalecer su vocación residencial.

Art. ...(29).- Administración del Fondo.- El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural FONSAL, administrará el Fondo para la Rehabilitación y Mejora de vivienda en

8
7



Áreas Históricas, a través del fideicomiso establecido para el efecto, así como la ejecución y administración del "Programa Pon a Punto tu Casa", financiado con recursos de dicho Fondo.

Art. ...(30).- Destino de los recursos del Fondo.- El Fondo destinará sus recursos al otorgamiento de créditos, o aportaciones como socio estratégico, para mejoramiento, adecuación o rehabilitación de los inmuebles ubicados en las áreas históricas del Distrito, con preferencia en las áreas declaradas como prioritarias por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos. Los créditos se concederán previo un procedimiento de convocatoria pública a las personas que cumplan con las exigencias que para el efecto establezcan las normas del fideicomiso. El monto del crédito servirá para la ejecución de las siguientes obras en edificaciones de propiedad privada que se destinen a la vivienda y usos complementarios y compatibles a la misma, incluyendo áreas comunales en las edificaciones que contengan varias unidades de vivienda:

- a) Reforzamiento y consolidación estructural;
- b) Impermeabilización y tratamiento de humedades;
- c) Dotación de baños y cocinas en viviendas autónomas;
- d) Reparación e instalación de electricidad, agua potable, desagües y red telefónica;
- e) Saneamiento, iluminación y ventilación natural de las dependencias;
- f) Renovación de pisos, revestimientos y carpinterías; y,
- g) Ampliación de la superficie del inmueble, bien sea por crecimiento en altura o en planta, con sujeción a la reglamentación urbana y a las normas vigentes.

El crédito cubrirá la ejecución de una parte de la obra; los costos restantes serán asumidos por el propietario-beneficiario. Toda operación financiada por el Fondo deberá contar con recursos del beneficiario de acuerdo al reglamento del programa Pon a Punto tu Casa.

Con los recursos del Fondo se financiarán los costos de operación del programa, la supervisión de obras, y también se cubrirán los costos de estudios técnicos bajo las condiciones que establezca el programa. Los beneficios que produzcan las operaciones del Fondo se reinvertirán íntegramente en éste.

Art. ...(31).- Del informe de la aprobación de los planos y del permiso especial de rehabilitación de vivienda con recursos del Fondo.- El FONSAL enviará uno o varios proyectos de las construcciones que se financien con recursos del Fondo, a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo, la que emitirá de ser el caso, el o los informes de aprobación de planos.

La Administración Zonal correspondiente otorgará el permiso de Rehabilitación de Vivienda para las construcciones, previa solicitud del Director Ejecutivo del FONSAL u otra instancia municipal designada, acompañando los informes de factibilidad técnica de cada intervención constructiva y los correspondientes informes de aprobación de los planos.



Las construcciones financiadas con el Fondo quedan exentas de la rendición del fondo de garantía señalado en la Ordenanza de Régimen del Suelo, del Libro Segundo de este Código. Estas construcciones están obligadas a identificarse por medio de un letrado con el nombre del Fondo, código del préstamo y nombre y registro profesional del constructor responsable.

Los beneficios establecidos en los artículos III.77, III.78 y III.79 del Código Municipal, serán aplicables también a los inmuebles rehabilitados con recursos del Fondo para Rehabilitación y Mejora de Vivienda en las áreas históricas.

Art. ...(32).- De la propiedad horizontal en inmuebles rehabilitados con el Fondo.- Los propietarios de las edificaciones que hayan sido intervenidas con este fondo y que requieran tramitar la licencia de propiedad horizontal, deben sujetarse al mismo trámite para la obtención de la Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal que establece el vigente reglamento de Procedimientos para la Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.

CAPÍTULO III

USOS, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO PATRIMONIAL

Sección I

USOS DEL SUELO

Art. ...(33).- Usos del suelo.- En las áreas patrimoniales se podrán implantar los usos permitidos y condicionados establecidos en el PUOS, a excepción de las siguientes:

a. Uso Comercial y de Servicios:

Se prohíbe implantar: lavadoras de autos, lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, bodegaje de artículos de reciclaje, billares con venta de licor, salas de proyección de videos para adultos y casinos independientes; talleres mecánicos pesados y enderezada, mecánicas de semipesados y mecánicas de motos, distribuidoras de materiales pétreos y de acabados de construcción, centros (plantas) de lavado en seco, patios de vehículos de transporte pesado y maquinaria pesada; agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado); y centrales de abastos y centrales frigoríficas.

En el Centro Histórico de Quito y en el núcleo histórico de Guápulo, además de lo señalado, se prohíben las distribuidoras de gas de cualquier capacidad; sólo se permite la distribución mediante vehículos livianos autorizados para el efecto. En el resto de núcleos de las cabeceras parroquiales en las que se permite distribuidoras de hasta 40 cilindros, debe presentarse informe de autorización



del Cuerpo de Bomberos sobre las condiciones de seguridad del local que se solicite para esta actividad.

En el Centro Histórico de Quito, en las áreas que comprenden el Núcleo Central y los barrios de La Chilena, San Juan, La Alameda, San Blas, La Tola, San Marcos, La Loma, La Recoleta, San Sebastián, El Panecillo, San Diego, Aguarico, San Roque, El Placer y El Tejar, según las delimitaciones que constan en el gráfico No. 5 del Plan Especial del Centro Histórico de Quito, se prohíben nuevas ocupaciones y permisos en los zaguanes de acceso a las edificaciones para cualquier actividad de comercio y servicios, en forma permanente u ocasional.

b. Equipamientos de Servicios Sociales y de Servicios Públicos:

En el Centro Histórico y núcleos históricos parroquiales, se prohíbe implantar nuevo equipamiento de ciudad o metropolitano en todas las tipologías; escuelas, colegios secundarios, unidades educativas; clínica-hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta; polideportivos especializados, centros deportivos públicos y privados; cuartel de policía; cementerios, servicios de cremación y/o velación y osarios fuera de cementerios; estación de transporte de carga y maquinaria pesada, centros de revisión vehicular; administración pública.

c. Uso Industrial:

Se prohíbe la implantación de industrias catalogadas como I2, I3 e I4.

Las actividades preexistentes constantes en este artículo, que se encuentren funcionando con la respectiva autorización, podrán seguir funcionando siempre y cuando cumplan con las normas ambientales y de seguridad exigidas, y sólo por el tiempo que establece la Disposición Transitoria séptima.

Art. ...(34).- Proporción del uso residencial.- En las edificaciones de las áreas patrimoniales, Centro Histórico de Quito, el núcleo histórico de Guápulo, así como los núcleos históricos de la cabeceras parroquiales, las actividades permitidas establecidas en el PUOS reemplazarán hasta en el cuarenta por ciento (40%) los usos principales R1, R2, R3 y RM, excepto las actividades industriales I1, que las reemplazarán hasta un 15, 20, 30 y 40% respectivamente. En estas mismas edificaciones, el área de bodega o almacenaje de productos no podrá superar el 20% del COS TOTAL.

En ningún caso el uso residencial será menor al 60% del COS TOTAL, salvo en las edificaciones destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos y alojamientos donde estos usos podrán ocupar hasta el 100%.



Sección II DEL ESPACIO PÚBLICO EN LAS ÁREAS PATRIMONIALES DEL DMQ

Art. ...(35).- Definición y Competencia.- La definición, los componentes y los elementos constitutivos y complementarios del espacio público en las áreas patrimoniales se enmarcan en lo que establece el Parágrafo 6to. de la Sección VII, del Capítulo III, de la Ordenanza No. 255 de Régimen del Suelo.

Es competencia del Alcalde Metropolitano de Quito dirigir y promover las acciones destinadas a proteger el espacio público en las áreas patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito. Para el efecto, la Municipalidad elaborará el "Plan de Manejo del Espacio Público de las Áreas Patrimoniales" a través del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL).

Las respectivas Administraciones Zonales ejercerán el control de los espacios públicos con el fin de preservarlos, en coordinación, según el caso, con la Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas (EMMOP), la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito (EMDUQ), la Corporación de Salud Ambiental de Quito, la Policía Metropolitana y demás entidades municipales relacionadas con este objeto.

Además de lo señalado, la Municipalidad programará y ejecutará campañas de: a) Difusión del significado, la normativa, la necesidad de conservación y rehabilitación sobre el Centro Histórico y otras áreas patrimoniales; y, b) Difusión sobre definiciones, elementos constitutivos, uso y conservación del espacio público en el Centro Histórico y otras áreas patrimoniales

Art. ...(36).- Procedimiento de autorización de Uso.- Ante petición expresa, formulada al menos con 72 horas de antelación, por parte de los representantes legales de las entidades organizadoras de actividades en el espacio público, el Alcalde Metropolitano de Quito, en forma directa o a través de otra autoridad con su expresa delegación, autorizará el uso de los espacios públicos en el Centro Histórico y en las áreas patrimoniales.

Para autorizar actividades culturales, manifestaciones cívicas u otras actividades que estén dentro de los derechos constitucionales de los ciudadanos, la autoridad municipal exigirá la presentación del programa de actividades a desarrollarse, la duración de las mismas, las precauciones y cuidados que se prevén para evitar daños y deterioros, y señalará las garantías de responsabilidad las que, dependiendo del caso, podrán ser inclusive pecuniarias, y que constarán en el reglamento derivado del Plan de Manejo de los Espacios Públicos en Áreas Patrimoniales del que habla el Art. ...(35) de la presente ordenanza, y tendrán por objeto salvaguardar la integridad de dichos espacios y resarcir los daños que pudieran ocasionarse.

El control de los actos autorizados será realizado por parte de las correspondientes Administraciones Zonales en coordinación con la Policía Nacional, la Policía



Metropolitana, la EMMOP y otros organismos que para cada caso se considere pertinente.

Los representantes legales que reciban autorización para la realización de una actividad en el espacio público serán personal y pecuniariamente responsables por los daños y perjuicios que tales actos ocasionen en los espacios públicos. En el caso de haberse ocasionado afectaciones al espacio público se establecerá en forma técnica el tipo de daños y los costos de la reparación. En el caso de que los representantes legales de los actos realizados en el espacio público no ejecuten por su cuenta la reparación de los daños ocasionados o no cancelen a la Municipalidad los valores correspondientes, éstos se recaudarán por la vía coactiva.

Art. ...(37).- Actividades prohibidas en los espacios públicos.- Se prohíben los actos y manifestaciones que atenten contra la conservación y preservación del Centro Histórico y otras áreas patrimoniales, su ambiente, sus monumentos y demás elementos que lo integran.

Art. ...(38).- Restricciones y resguardo de los espacios públicos.- Al interior de los espacios públicos como plazas, plazoletas, atrios, portales, escalinatas, parques y jardines que son espacios públicos con restricciones mayores, se prohíbe el ingreso vehicular motorizado de cualquier tipo, a excepción de los vehículos de bomberos, ambulancias y de Policía Nacional para la atención de emergencias y protección civil, así como de los vehículos de recolección de basura.

Los espacios públicos con restricciones menores, como aceras, calzadas peatonales, parterres, parques y bosques naturales, riveras de ríos y quebradas, podrán tener acceso de vehículos no motorizados, respetando las disposiciones que en cada caso se establezcan sobre rutas y horarios, como en el caso de ciclovías y senderos debidamente programados y señalizados.

A pedido del Alcalde Metropolitano de Quito o de la autoridad que él delegue, se solicitará la colaboración de la Policía Nacional para resguardar de manera preferente los espacios públicos, áreas adyacentes, entornos naturales y construidos en general, y edificaciones y áreas patrimoniales, evitando que los mismos sean maltratados cuando se pretenda realizar actos que no han sido debidamente autorizados.

Así mismo, cuando existan riesgos o agresiones evidentes al patrimonio edificado de la ciudad y su entorno, el Alcalde dispondrá, a través de las Administraciones Zonales correspondientes, con el apoyo y colaboración de la Policía Nacional y de la Policía Metropolitana, el cierre temporal de vías, accesos y espacios públicos con posible afectación, comunicando de esta acción a la ciudadanía por los medios idóneos.

Art. .. (39).- Mantenimiento especializado.- La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, a través del FONSAL en coordinación con la EMAAP, la EMDUQ, EMASEO, la Empresa Eléctrica Quito S.A., las empresas de radiotelefonía, la Corporación

8
7



de Salud Ambiental de Quito, las Administraciones Zonales y otras, según el caso, y en base a programaciones periódicas, procederá al mantenimiento especializado de los espacios públicos en el Centro Histórico y otras áreas patrimoniales, tales como plazas, plazoletas, parques, atrios, portales, escalinatas, aceras, calzadas, jardines, murallas, y otros, con sus entornos y contornos naturales y construidos.

La responsabilidad del mantenimiento de los espacios públicos descritos, especialmente en cuanto se refiere a los elementos de continuidad y contorno de esos espacios públicos que corresponden a fachadas, zaguanes y patios delanteros, se extiende también a sus propietarios, custodios o administradores, sean éstos, personas naturales o jurídicas.

Art. ...(40).- Promoción de jornadas de apropiación de los espacios públicos patrimoniales y regulación de la circulación vehicular.- El Concejo Metropolitano faculta al Alcalde Metropolitano de Quito para que determine días, horarios y condiciones de realización de programas, periódicos u ocasionales, en los cuales se promueva el uso de los espacios públicos del Centro Histórico y otras áreas patrimoniales, mediante actividades recreativas, culturales, educativas, y recorridos a pie y en bicicleta.

También se autoriza al Alcalde Metropolitano de Quito para que regule y restrinja, total o parcialmente, el acceso y el tránsito vehicular motorizado al Centro Histórico de Quito y a otras áreas patrimoniales con el propósito de asegurar la adecuada accesibilidad, otorgar prioridad de circulación y seguridad a peatones y ciclistas, proteger los bienes patrimoniales, garantizar la calidad ambiental y propender al goce y a la apropiación plena de estas áreas y componentes de valor histórico y cultural por parte de los residentes de estas áreas y de los visitantes. Su ejecución corresponderá a la EMMOP, en coordinación con las Administraciones Zonales correspondientes, la Policía Nacional, la Policía Metropolitana, el FONSAL, y otras entidades públicas y privadas, según sea el caso.

CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR

Sección I De la forma de ocupación y la edificabilidad

Art. ...(41).- Zonificación asignada, Forma de Ocupación y Edificabilidad.- En las áreas patrimoniales se respetarán las especificaciones contenidas tanto en los mapas que se habilitan con la presente ordenanza como en el PUOS y las disposiciones del presente capítulo.

Art. ...(42).- Asignaciones en las Áreas Históricas.- Las zonificaciones asignadas son las que constan en las disposiciones señaladas en el artículo precedente, los mismos que se expresarán en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRMs). Los



predios ubicados en los contornos de plazas y parques parroquiales urbanos y suburbanos, incluidos los predios esquineros, tendrán una zonificación especial (ZH) de ocupación del suelo y parámetros morfológicos específicos para cada predio, que serán determinados por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial previa solicitud por escrito a esa dependencia, para que se definan los datos específicos de edificabilidad y ocupación del suelo que se aplicarán en todo tipo de propuestas de intervención en el predio solicitado.

Art. ...(43).- Intensificación de la ocupación del suelo (COS).- En las áreas patrimoniales, exceptuando el Centro Histórico de Quito, los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, siempre que dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, y con la obligatoriedad de conservar y mantener la edificación original y observar los retiros reglamentarios. Como terreno adicional edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines históricos, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación.

Art. ...(44).- Proyectos en predios inventariados integrados.- Los predios inventariados ubicados fuera del Centro Histórico que no dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio, podrán plantear proyectos integrados con edificación adicional, inclusive de altura, de acuerdo a su zonificación, integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, sea que éste tenga o no edificación. En este caso, luego de conformarse como un solo predio, se aplicará la misma compensación y condiciones del artículo anterior. En el caso de que el predio que se integra al que está inventariado tuviera frente a otra calle con una zonificación de menor altura, ésta deberá respetarse hacia esa calle, y luego de un retiro no menor a cinco metros (5.00 m.) podrá asumir hasta la altura máxima que le permita la zonificación vigente más favorable de los predios integrados. El proyecto de edificación integrada debe ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Art. ...(45).- Agregación de unidades.- En las áreas patrimoniales se permitirá la agregación de dos o más unidades prediales en los siguientes casos:

- a.- Cuando las edificaciones no respondan a las características normativas establecidas respecto a frente, fondo, área y usos admisibles, determinadas en este Código o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- b.- Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original; y,



c.- Cuando se busque obtener terreno adicional edificable. Se entiende por terreno adicional edificable el área neta de terreno equivalente a por lo menos la tercera parte del lote mínimo de la zonificación establecida para el sector en que se ubica, que resulta de restar de la superficie total del lote, la superficie ocupada por edificaciones existentes, por jardines o huertos históricos existentes y los retiros mínimos exigidos por la zonificación, con una tolerancia de hasta el 10% del área neta pudiendo ser obtenido mediante integración o reestructuración parcelaria.

Estas intervenciones se registrarán por las siguientes disposiciones:

- a.** Las intervenciones sobre dos o más unidades agregadas mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones; y,
- b.** Toda intervención sobre dos o más predios que en conjunto superen el cincuenta por ciento de la superficie de su manzana, debe considerar la conformación del patio de manzana, para uso de los propietarios contribuyentes.

Sección II ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

Art. ...(46).- Formas de intervención arquitectónica.- La intervención a operarse en el patrimonio edificado comprende:

- Intervención arquitectónica en las edificaciones individuales, que se circunscribe, casi exclusivamente, al nivel arquitectónico con entornos muy próximos.
- Intervención arquitectónica en grupos de edificaciones, manzanas, conjuntos, tramos y sectores homogéneos, con el objetivo de garantizar la intervención integral a nivel urbano.

Art. ...(47).- Alcance en las intervenciones arquitectónicas individualizadas.- Las intervenciones arquitectónicas en el espacio edificado, se orientan a mantener las características tipológicas inherentes a la edificación y sus relaciones en el contexto urbano o territorial delimitado. Las intervenciones arquitectónicas en las edificaciones protegidas se sujetarán a las características tipológicas básicas: frente de lote, número de patios, altura de edificación, localización del zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachadas exteriores, elementos decorativos y ornamentales, y al estado de la edificación. Igualmente se obligan a respetar las características morfológicas del tramo de la calle donde se localice la construcción. Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación, éstos deberán respetar la tipología del inmueble y de su entorno, pero marcando su condición de intervención actual sin mimetizarla con la edificación existente, a efectos de no atentar contra su autenticidad.

Art. ...(48).- Alcance en las intervenciones arquitectónicas en manzanas, tramos, conjuntos y sectores homogéneos.- Las intervenciones arquitectónicas en estas áreas se orientan a mantener las características de unidad y coherencia de las estructuras, homogeneidad referida a las condiciones morfológicas del tejido urbano y a



las tipologías arquitectónico-urbanas, esto es su tipo-morfología, pero respetando su marco ambiental, poblacional y cultural.

Art. ...(49).- Formas de intervención arquitectónica..- Las formas de intervención arquitectónica respecto al patrimonio edificado son las siguientes: Conservación, Restauración, Recuperación, Rehabilitación y Nueva edificación.

Art. ...(50).- Intervenciones de Conservación.- Todas las edificaciones con protección absoluta o parcial, podrán ser objeto, según el caso, de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios. Las edificaciones cuyo uso incluya vivienda, se regirán además por las disposiciones para EDIFICACIONES DE VIVIENDA de las vigentes NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

En las edificaciones bajo protección absoluta o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:

Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.

Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.

Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares y pilastras), entrepisos, cubiertas (quinta fachada), arquerías, bóvedas, cielo-rasos, armaduras, dinteles y zócalos.

Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.

Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

Art. ...(51).- Intervenciones de Recuperación.- Las edificaciones con protección absoluta, con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos impropios, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración, pudiendo complementarse en casos de excepción con obras de reconstrucción en donde se hubieren perdido partes de la edificación, siempre y cuando se apoye en documentación completa y detallada del original y si en ningún aspecto está basada en conjeturas.

Las edificaciones con protección parcial podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración o de rehabilitación, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde se cuente con la documentación pertinente sobre las partes a reconstruirse. También puede agregarse edificación nueva complementaria, siempre y cuando se logre integración con lo existente, se denote su expresión constructiva actual y no se ocasione alteración tipológica de la edificación original.



Se entenderá por reconstrucción a la intervención constructiva que permita la devolución de los elementos perdidos o alterados, pero denotando siempre la contemporaneidad en su ejecución, debiendo ser identificable respecto a la estructura original.

Art. ...(52).- Intervenciones de Restauración.- Son intervenciones que implican una operación global o parcial de un conjunto o de una individualidad arquitectónica de alta valoración, que tiene como fin preservar y revelar valores estéticos e históricos del monumento y se basa en el respeto de su condición original verificada en los documentos auténticos previamente investigados interdisciplinariamente (arqueología, historia, materiales constructivos, etc.); sin embargo, una intervención restauradora terminará donde comience la hipótesis sobre los componentes o valores del bien patrimonial. De allí en adelante, cualquier trabajo complementario reconocido como indispensable, llevará la marca de nuestra época pero respetando al máximo la composición original.

Art. ...(53).- Intervenciones de Rehabilitación.- Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de recuperar y elevar las condiciones de habitabilidad de una edificación existente, a fin de adaptarla a las necesidades actuales. Se sujetarán a las siguientes normas:

- a. Respetará la tipología de la edificación, esto es, la organización espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante;
- b. Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad;
- c. Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda;
- d. La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entresijos ni en aleros. Se apoyará sobre elementos estructurales, no sobrepasará el nivel del cumbretero y no afectará la quinta fachada. Deben presentarse los detalles constructivos correspondientes;
- e. En las áreas históricas patrimoniales, la altura máxima será la que determine la zonificación específica para cada predio, que establecerá la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos;
- f. La altura de entresijo estará determinada por la existente o se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas. No se podrá modificar la altura de



entrepisos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas. Se asegurará iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas;

g. Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta, o elevadas con la misma inclinación de cubierta que permita un espacio libre máximo de 0.30 m;

h. Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a cuarenta y cinco grados, y su recubrimiento superior será de teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tenga otros materiales. Conservará la tipología constructiva original tanto en su concepto estructural como en el uso de materiales, tanto interior como exteriormente. En el caso de proponerse alguna modificación de cubierta, se debe presentar los justificativos técnicos que sean del caso;

i. No se modificarán las fachadas, excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original y sea el resultado de una propuesta técnica que lo justifique;

j. Se prohíben los recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica, a las texturas propias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas y muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones antiguas, los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato;

k. Se recuperarán las características morfológicas y ornamentales de fachadas, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento, deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia con las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación, o con tipologías arquitectónicas similares;

l. En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos, podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente;

m. La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales de tierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente, se podrán construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:

8
7



° Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas, siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes;

° Las estructuras de acero u hormigón deben aislarse de los muros preexistentes mediante una separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro, a fin de que esté debidamente protegida de la humedad y de las filtraciones; las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los detalles constructivos y los informes necesarios para sustentar las propuestas;

n. Las puertas y ventanas de edificaciones en áreas históricas se sujetarán a las siguientes disposiciones:

° En la rehabilitación de edificaciones en áreas patrimoniales deberá reutilizarse o replicarse las puertas y ventanas con las características de diseño y materiales que originalmente tienen o tenían en caso de haberse destruido o desaparecido. Por razones de falta de referencias evidentes o por nuevo uso autorizado, para la edificación podrán permitirse diseños y materiales alternativos acordes con las características de la edificación y como parte del proceso de aprobación de los planos arquitectónicos.

ñ. En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán las siguientes opciones:

- ° Ventanas sin ningún elemento adicional, que facilite la exhibición permanente de artículos;
- ° Cubre ventanas desmontables de madera hacia el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado; y,
- ° Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables;

o. No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si ésta es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con los documentos gráficos necesarios; y,

p. En las áreas históricas se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas, y de marquesinas sobre accesos, siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros. Serán reversibles, y de considerarlo necesario, la Municipalidad podrá disponer su retiro. Tendrá una proyección máxima hacia la calle de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no vaya más allá de los 0.20 m. antes del borde de acera. Esta disposición será aplicable siempre y cuando haya la suficiente justificación por el uso requerido en los sitios específicos propuestos.



0260

ORDENANZA METROPOLITANA N°

Art. ...(54).- Nuevas edificaciones.- Cuando una edificación protegida ha sido derrocada con autorización municipal por amenaza de ruina, se autorizará la construcción de una nueva edificación por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio previo informe de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, de que la propuesta presentada garantice su adecuada integración al entorno urbano. Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas históricas, Centro Histórico de Quito y núcleos históricos parroquiales, debe cumplir con las siguientes normas:

a.- Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto, para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente;

b.- Se respetará la tipología de patios existentes. Se establece como mínimo, un área abierta de veinticuatro metros cuadrados y dimensiones de seis por cuatro metros, fuera de galerías, las mismas que deben tener por lo menos un metro veinte centímetros de ancho. Para la determinación de las dimensiones de los patios, no se considerarán los aleros. Cuando las dimensiones del lote o del área de edificación reglamentaria no admitiesen cumplir con esta disposición, se aceptarán dimensiones que en ningún caso uno de sus lados sea inferior a tres metros y área mínima de doce metros cuadrados;

c.- La ubicación de bloques de escaleras no debe afectar la estructura tipológica ni las fachadas del inmueble;

d.- Los zaguanes de acceso principal podrán ubicarse al centro o a los costados de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de un metro ochenta centímetros;

e.- El diseño de fachadas de nueva edificación, integrada a conjuntos históricos, se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto; tendrá como referencias de proyecto las líneas de entepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo. Así mismo, se tomará como referente del proyecto, revestimientos, texturas y carpinterías predominantes del tramo. Si bien podrían darse planteamientos alternativos que difieran en algún sentido con esta norma, para su consideración debe estar fehacientemente sustentadas y conceptualmente apoyadas para que constituyan un nuevo aporte de la arquitectura de integración, y éstas requieren la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas, elementos ornamentales en concordancia con la tipología que prevalece en su entorno inmediato.

8
7



La composición volumétrica en general, y de fachadas y elementos integrantes de la misma en particular, deberán responder adecuadamente (con las demostraciones gráficas que sean necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana;

f.- La altura de planta baja, a no ser por razones de las pendientes del terreno, no será menor a la altura de los otros pisos;

g.- Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de composición vertical. El tramo mínimo entre medianera y vano será de ochenta centímetros. La distancia mínima entre vano y alero o cornisa será también de ochenta centímetros.

Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho un metro ochenta centímetros; altura dos metros cincuenta centímetros desde el nivel de acera, con un antepecho mínimo de sesenta centímetros. Siempre la altura neta de ventana tipo vitrina debe ser mayor que el ancho con por lo menos cincuenta centímetros, con el propósito de mantener la verticalidad de vanos;

h.- No se permiten los volados o voladizos de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de sesenta centímetros.

Cuando la edificación contemple aleros, el volado de éstos será de cincuenta y cinco centímetros como mínimo y de ochenta centímetros como máximo, excepto cuando se trate de edificación nueva integrada a una existente, cuya característica original presente dimensiones diferentes de acuerdo a documentación existente. Deben contar con canales para recolección de aguas lluvias.

Todos los elementos sobresalidos de fachada, a más de cumplir con las especificaciones anteriores, serán inferiores en por lo menos veinte centímetros al ancho de la acera.

Art. ...(55).- Intervenciones arquitectónicas en edificaciones protegidas que contengan vivienda.- Toda intervención arquitectónica sobre edificaciones catalogadas o protegidas de las áreas patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, cuyo destino incluya vivienda, se efectuará conforme a la normativa vigente y demás controles municipales. No obstante, este tipo de edificaciones, sean unifamiliares o multifamiliares, se regirán además por las siguientes normas:

- ° Las unidades destinadas a vivienda no podrán estar ubicadas en sótanos de edificaciones protegidas;
- ° Deben disponer del área útil mínima indicada en las NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, vigente a la intervención, según el número de dormitorios. Únicamente por razones de conservación de la tipología original del inmueble,



se permitirá una tolerancia del 15 % en no más de dos ambientes de la vivienda, excepto en dormitorios;

- Como mínimo, tendrán las siguientes dependencias: sala - comedor, cocina y baño completo independientes, un dormitorio y área de lavado y secado;
- Los locales tendrán iluminación y ventilación directamente al exterior o a través de galerías, de patios interiores o de patios de aire y luz. También podrán iluminarse y ventilarse a través de tragaluz o claraboya con ventolera cenital. Las cocinas pueden ventilar a patios de servicio o mediante ductos. Los baños podrán disponer de ventilación mecánica o mediante ductos;
- Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, este último será accesible desde cualquier dependencia que no sea dormitorio. Ningún dormitorio, ni baño podrá ser paso obligado a otra dependencia;
- La altura libre preexistente del piso al cielo raso o a la cara inferior de un elemento de soporte debe mantenerse inalterable, a no ser que supere los 4.50 m. libres en su punto más bajo en cubierta inclinada, ó los 4.80 m. libres en cubierta plana, en cuyos casos podrá incluir un entepiso o un altillo, siempre que no comprometa estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés. En obras de reconstrucción u obra nueva, esta altura no será menor a 2.30 m., salvo que sea bajo cubierta inclinada sin cielo-raso horizontal, donde los puntos más bajos, incluyendo los elementos de soporte, podrán tener un mínimo libre de 2.05 m.;
- La incorporación de altillos será posible hasta el 40 % del área de cada vivienda como máximo, siempre y cuando las alturas libres resultantes cumplan con las alturas mínimas señaladas y no comprometan estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés;
- Deben disponer de instalaciones eléctricas de luz y fuerza debidamente canalizadas, con su correspondiente tablero de distribución; de agua potable y desagües conectados a sus acometidas, así como de toma canalizada de teléfono.

Sección III MANTENIMIENTO Y PROTECCIÓN FÍSICA DE LAS EDIFICACIONES

Art. ...(56).- Mantenimiento y Protección física.- Es obligatorio y permanente el adecuado mantenimiento y protección de las edificaciones de las áreas históricas, para sus propietarios, custodios o administradores, sean estas personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico. Esta responsabilidad se cumplirá tanto a través de la ejecución de obras necesarias para tal efecto mediante los



permisos municipales correspondientes, como también mediante las acciones y las gestiones requeridas para prevenir o remediar, por cuenta propia o a través de los organismos o empresas públicas, si fuera pertinente, cualquier deterioro, daño, desastre o riesgo para su edificación o para las edificaciones vecinas, tales como mal estado o exposición peligrosa de instalaciones eléctricas, sanitarias, de gases de cualquier tipo o de materiales combustibles e inflamables, taludes, peñas, desbanques o muros, pisos, tumbados, cubiertas, vegetación mayor, así como cualquier parte de la edificación o de sus áreas complementarias que se encuentren en mal estado o con riesgo de desplomarse, desprenderse, incendiarse, inundarse o causar algún daño a las edificaciones, a la vida humana, animal y vegetal o a cualquier bien de uso público y privado. La responsabilidad civil o penal recaerá en los propietarios, custodios y administradores, aunque estos bienes se encuentren arrendados o en cualquier otra forma de tenencia.

Todos los propietarios, custodios y administradores de los bienes inmuebles catalogados como monumentos arquitectónicos civiles y religiosos ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, tienen la obligación del adecuado mantenimiento de estos bienes en su conjunto, incluyendo todos sus bienes muebles y obras de arte. Para el efecto, se ocuparán de las gestiones pertinentes, tanto ante el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC- y la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio como ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural -FONSAL- y otras instancias que correspondan. Así mismo contratarán, bajo su entera responsabilidad, los seguros contra incendios y otros daños de éstos bienes, sobre todo si estos han sido o estuvieren siendo intervenidos para su conservación, parcial o total, por parte del FONSAL.

El mantenimiento de las fachadas, cerramientos y culatas, incluidos la adecuada canalización de las instalaciones eléctricas, electrónicas y sanitarias, así como su reparación y pintura, deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito. En el núcleo del Centro Histórico de Quito y en los núcleos parroquiales del Distrito Metropolitano se procederá con planes de recuperación del color; al ser ejecutados, los propietarios mantendrán los mismos colores aplicados, para lo cual el Municipio entregará los códigos respectivos. Por ningún concepto se permite pintar los zócalos ni ningún elemento de piedra. Las propuestas que impliquen cambios a esta disposición, requerirán obligatoriamente de la autorización de la Administración Zonal correspondiente.

Art. ...(57).- Edificaciones que amenacen ruina.- Las edificaciones que amenacen ruina o que deban ser reemplazadas, podrán ser objeto de derrocamiento parcial o total según sea el caso, para lo cual el propietario presentará planos debidamente registrados, la Licencia de Construcción y una solicitud a la Administración Zonal correspondiente, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado.



Cuando la edificación que amenaza ruina forme parte del inventario de edificaciones protegidas o de una de las áreas de protección histórica, el único organismo que, dadas condiciones muy extremas y suficientemente comprobadas, podrá autorizar su demolición parcial o total, será la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, sobre la base de todos los informes justificativos que sean necesarios, además del proyecto propuesto, resolución que luego pasará a la Administración Zonal correspondiente para su trámite administrativo y seguimiento.

Sección IV ESTACIONAMIENTOS

Art. ...(58).- Estacionamientos en áreas patrimoniales.- Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirá lo previsto en el siguiente cuadro y las normas sobre la materia contenidas en esta Ordenanza.

CUADRO NO. 1 REQUERIMIENTO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS POR USOS EN ÁREAS HISTÓRICAS			
USOS	No. DE UNIDADES (*)	No. DE UNIDADES PARA VISITAS	ÁREAS PARA VEHÍCULOS MENORES (*) Y OTRAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS
Vivienda igual o menor a 38 m ² de área total	1 por cada 6 viviendas	1 c/8 viviendas	
Vivienda de más de 38 m ² . hasta 120 m ² de área total.	1 por cada 3 viviendas	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m ² . de área total.	1 por cada 2 viviendas	1 c/4 viviendas	
Unidades de comercio menores a 50 m ² .	No requiere		
Comercios menores a 50 m ² . en PH	1 por cada 50 m ² de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		
Comercios desde	1 por cada 50 m ²		



50 hasta 500 m2.	de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		
Comercios desde 501 hasta 1.000 m2.	1 por cada 40 m2 de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
Comercios desde 1.001 hasta 5.000 m2.	1 por cada 30 m2. de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores
Oficinas en general	1 por cada 50 m2. de AU área de construcción o fracción mayor al 50%	1 por cada 200 m2 de AU área útil o fracción mayor al 50%	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
Alojamiento	1 por cada 8 habitaciones		

AU = Área útil de construcción

- 1) Las fracciones mayores no requieren de estacionamientos hasta llegar al siguiente rango de metros cuadrados.
- 2) Los casos no contemplados en las normas específicas se someterán a las normas generales, según el caso.
- 3) Se preverá en todos los casos la dotación de estacionamientos para personas con discapacidad a razón de uno por cada 25 estacionamientos; tanto estos como los de visitas estarán ubicados con facilidades de acceso a la edificación.
- 4) En construcciones con usos combinados la norma se aplicará para cada uno de ellos
- 5) El módulo de estacionamiento para vehículos menores como motocicletas y bicicletas tendrá una dimensión mínima de 2,30 m. por 4,80m. y deberá albergar ocho bicicletas o tres motos. Se localizará en un lugar cercano al acceso principal de la edificación, separada y diferenciada del área de parqueo vehicular; Contarán con señalización e identificación visible; Contarán con elementos de sujeción para estabilizar las bicicletas.

(*) En todos los casos que constan en este cuadro, en cuanto al número de unidades, se exigirán siempre que las condiciones tanto de accesibilidad como de topografía y ubicación de edificaciones existentes lo permitan.

Para otros usos no contemplados en este cuadro, el número de estacionamientos se calculará en base al cuadro respectivo de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. ...(59).- Restricciones para la implementación de estacionamientos.- Se podrá autorizar accesos vehiculares y sitios de estacionamiento interior, siempre y cuando el ancho libre del zaguán o la conformación de la edificación así lo permitan. Por



ningún concepto se desvirtuarán los elementos tipológicos de la edificación, en especial: portadas y enmarcados de piedra, cornisas, molduras, pisos de adoquín de piedra o sillar, arcos, galerías, corredores ni patios. La adaptación de la fachada que implique el ensanchamiento o apertura de una puerta de garaje, deberá realizarse guardando la simetría o el alineamiento necesarios, tanto con los elementos de planta baja como con los de pisos superiores, sobre todo pilastras y vanos.

Cuando se trate de la implantación de áreas de estacionamiento en plantas bajas y en subsuelos, que implique ejecutar excavaciones, sobre todo internas y bajo determinados ambientes de las edificaciones existentes, deberá solicitarse, en forma previa a la presentación de los planos arquitectónicos, la autorización de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, adjuntando los respectivos estudios técnicamente sustentados tales como los de suelo, de cimentaciones de la edificación, especialmente periféricas, tanto de las edificaciones propias como de las contiguas que delimiten con las áreas de estacionamientos propuestos, los procedimientos de excavación, de reforzamientos y de muros previstos, con las correspondientes firmas de responsabilidad profesional, así como los necesarios informes de las Empresas de Agua Potable y Alcantarillado, Eléctrica y Telefonía en el sentido de que no hay afectaciones a las respectivas redes ni instalaciones de infraestructura. Cuando se trate de edificaciones monumentales, esta autorización la dará la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en base al informe de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, del cual se hará referencia y adjuntará todos los informes técnicos antes señalados.

CAPÍTULO V DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Sección I SUBDIVISIONES

Art. ...(60).- Subdivisión de predios inventariados.- Para autorizar subdivisiones de un predio que contenga edificación protegida o inventariada se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a. Se permite la subdivisión de predios inventariados, siempre que no se corten crujeas o unidades constructivas con continuidad estructural o cuando estén constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico;
- b. Con la subdivisión, el predio que contenga la edificación protegida conservará un área libre de terreno igual o mayor a la superficie construida en planta baja; y,
- c. No se permite subdivisión de predios inventariados que contengan conjuntos o edificaciones monumentales o de interés especial catalogados como de protección absoluta, los cuales no podrán subdividirse en forma alguna.



Art. ...(61).- Normas Especiales para la transferencia de dominio de bienes inmuebles que constan registrados en el Inventario de Edificaciones Patrimoniales.- Las personas que celebren o vayan a celebrar un contrato de transferencia de dominio de predios que contengan edificaciones que constan registradas en el Inventario de Edificaciones Patrimoniales, deben presentar como requisito previo al catastro municipal una declaración hecha ante Notario Público en la que conste que conocen de la existencia, estado y condición del inmueble en su calidad de bien inventariado, y que se someten a la normativa de protección dictada para el efecto.

Las autoridades y funcionarios municipales responsables de este procedimiento, deben exigir en el trámite de traspaso de dominio el Informe de Regulación Metropolitana vigente y la declaración descrita anteriormente.

Sección II RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. ...(62).- Características de propiedad horizontal en áreas patrimoniales.- Las edificaciones en áreas patrimoniales que se sujeten a las normas del régimen de propiedad horizontal observarán las disposiciones establecidas en la Ordenanza de Régimen del Suelo, y las siguientes:

a.- Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios;

b.- Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la reorganización interna en dos plantas (tipo "duplex") con vinculación vertical interna. Esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores;

c.- También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entresijos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que aseguren privacidad, garanticen un adecuado comportamiento estructural y se ejecuten con sistemas constructivos y materiales compatibles con la estructura histórica de las edificaciones;

d.- Las divisiones entre unidades tendrán un espesor mínimo de quince centímetros (0.15 m). Estas divisiones sellarán inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar la rasante interior del entechado;

e.- Los entresijos entre unidades podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación. De tratarse de

8
7



entrepisos de madera o acero, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible;

f.- Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en la presente ordenanza;

g.- Las edificaciones podrán disponer de instalaciones de lavado y secado comunales, siempre y cuando se trate de un proyecto colectivo (mínimo 5 unidades de vivienda) de carácter comprobadamente social, aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales;

h.- Podrá computarse como área recreativa los patios, jardines, terrazas y áreas no edificadas, a excepción de los retiros frontales y circulaciones peatonales y vehiculares establecidas como tales, sin que haya límite en su número hasta completar el área requerida;

i.- En las edificaciones registradas en el Inventario de Arquitectura Patrimonial, no se autorizará la construcción de los grupos D(21 a 40 unidades), E(41 a 70 unidades) y F(71 o más unidades) en usos de comercio, y de los grupos E y F en usos de oficinas, del correspondiente Cuadro de Clasificación por número de unidades para declaratoria de propiedad horizontal de la vigente ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,

j.- Las edificaciones ya existentes a declararse en Propiedad Horizontal, además de los planos estructurales obligatorios para la obtención de la Licencia de Construcción, contarán con un documento debidamente notariado en el que se garantice su estabilidad y permanencia, suscrito por un profesional ingeniero en estructuras.

CAPÍTULO VI

DEL PROCESO Y REQUISITOS PARA OBTENER EL ACTA DE APROBACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Art. ...(63).- Acta de Aprobación y Registro de Proyectos.- En las áreas históricas del Distrito Metropolitano, todo proyecto relativo a cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial, o que se localice en las áreas de protección de los núcleos históricos, para restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva presentará:

- Formulario solicitando la aprobación y el registro del proyecto que debe estar suscrito por el o los propietarios o representante legal si es persona jurídica, y por el profesional arquitecto o por un ingeniero civil graduado antes del 18 de octubre de 1966, quien debe declarar que la información contenida en el mismo y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente sobre la



materia. La firma del profesional constante en este formulario debe ser reconocida ante notario público.

- Copia de la cédula de ciudadanía del propietario o del pasaporte en caso de ser extranjero;
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM);
- Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Consentimiento notariado del 100% de propietarios, en caso de copropiedad;
- Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- Memoria histórica de la edificación o del predio señalando las diversas intervenciones que se han hecho y un estudio de bienes muebles (cielo-rasos de latón, pintura mural, taraceados, papel tapiz y otros elementos decorativos);
- Memoria fotográfica conteniendo las características de la edificación y su entorno, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental, bienes muebles y estado de la edificación;
- Levantamiento del estado actual de la edificación, los materiales y los usos actuales;
- Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, en caso de que el uso del suelo sea diferente al principal asignado en el IRM;
- Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio;
- Tres copias de los planos y un CD con los archivos digitales de lectura en programas autocad o compatibles, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta arquitectónica, de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y del Régimen del Suelo y otras leyes vinculadas; los cuadros de datos debe incluirse en el CD en hoja de cálculo.

Contenido de los planos del Proyecto:

- Ubicación, implantación en la manzana, en el lote, plantas arquitectónicas incluidas las de cubiertas, fachadas de la edificación agregando las de las casas colindantes, otras fachadas hacia el interior del predio y cortes (mínimo dos); estos elementos en planos de estado actual con la identificación y señalamiento de patologías de la edificación; planos de intervención donde consten tanto los componentes que se conservan, se modifican o se suprimen, como las intervenciones específicas que solucionan las patologías señaladas en los planos de estado actual; y planos de propuesta con los usos en todos los ambientes, materiales, solución a las patologías detectadas, cuadro de áreas y detalles arquitectónicos y constructivos para su cabal comprensión.
- Cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, debe tomarse en cuenta que la primera etapa obligatoriamente considerará la rehabilitación de la existente. El acta de registro otorgada así como la licencia de construcción, serán validas únicamente para la etapa solicitada.



- Para someter cualquier proyecto a concurso para financiamiento nacional o internacional debe contarse previamente con las aprobaciones y registros correspondientes.

Art. ...(64).- Acta de Aprobación y Registro de proyectos modificatorios y ampliatorios.- Para realizar modificaciones o ampliaciones de edificaciones en cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial, o que se localice en las áreas de protección de los núcleos históricos parroquiales, se requerirá, el Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, el que se emitirá con el cumplimiento de los mismos requisitos del artículo inmediatamente anterior.

Art. ...(65).- Acta de Aprobación y Registro de proyectos de rehabilitación de cementerios y criptas que forman parte del inventario patrimonial.- En los casos de rehabilitación de cementerios y criptas con valor patrimonial, además de los requisitos generales establecidos para este equipamiento, se anexará:

- Memoria Histórica descriptiva que señale las intervenciones anteriores y describa la intervención propuesta;
- Memoria fotográfica conteniendo las características esenciales del cementerio y de su entorno, su secuencia espacial y los elementos de interés ornamental y paisajístico;
- Intervención de áreas verdes;
- Cuadro completo de acabados con la especificación de los materiales a emplear;
- Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio;
- Para proyectos que incluyan actividades de cremación se deberá presentar Licencia Ambiental emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental.

Art. ...(66).- Licencia de Trabajos Varios en Áreas patrimoniales.- Para todos los casos de intervención con obras de nueva edificación o de rehabilitación, restitución, reconstrucción, restauración o remodelación en las áreas patrimoniales se debe obligatoriamente obtener la Licencia de Construcción, con el cumplimiento de los requisitos y siguiendo el procedimiento que establece el vigente Reglamento de Procedimientos para la Habilitación del Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, con la previa aprobación y registro de los planos arquitectónicos que se señalan en este capítulo.

La Licencia de Trabajos Varios se tramitará en las respectivas administraciones zonales, con el cumplimiento de los requisitos y siguiendo el procedimiento del Reglamento que señala el párrafo precedente. Esta Licencia constituye el documento que autoriza al propietario de una edificación ubicada en una de las áreas patrimoniales a realizar:

- a) Por una sola vez edificación nueva o ampliación permanente de hasta 40m².



En edificaciones inventariadas, las construcciones nuevas complementarias o ampliaciones permanentes, inclusive menores a los 40m²., no podrán realizarse únicamente con Licencia de Trabajos Varios, sino que deberán aprobar y registrar planos arquitectónicos y obtener la Licencia de Construcción como se señala en el presente artículo, siempre y cuando la edificación permanente que se agregue no tape la visualización principal, desde la calle de la edificación inventariada ni ocupe retiro frontal parcial o total, debiendo armonizar formalmente con las características de la edificación existente;

- b) Complementación y arreglo de cerramientos y accesos;
- c) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: Consolidación de muros, reparación de cubiertas y cielo raso, calzado resanado y enlucido de paredes y partes deterioradas, reparación de puertas, ventanas escaleras, pasamanos y carpinterías de madera y metal que no impliquen modificación de las características formales ni materiales de las mismas, reparación y reposición de partes de canales, poncheras, bajantes e instalaciones sanitarias y eléctricas que no modifiquen ni afecten sus características esenciales ni otros elementos de la edificación; y
- d) Cambio de cubiertas, tanto de la estructura como del entechado o revestimiento, siempre y cuando se mantengan los materiales originales, las características formales, los detalles las pendientes, las alturas, los cumbreros, las limatesas, limahoyas, faldones y elementos constitutivos de la misma. En caso de proponer alguna modificación de los elementos o características arriba mencionados, debe obligatoriamente presentarse planos que incluyan diseños, detalles y materiales, una memoria descriptiva de los trabajos e informe favorable de la Dirección Metropolitana de Planificación territorial (DMPT). En estos casos, los planos y la memoria llevarán la firma de responsabilidad profesional de un arquitecto debidamente habilitado.

CAPÍTULO VII DE LOS ESTÍMULOS, INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. ...(67).- Incentivos y estímulos.- Los propietarios de edificaciones inventariadas ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, sean personas naturales o jurídicas, que rehabiliten, restauren o realicen obras de conservación y mantenimiento en las mismas, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas, luego de concluidas dichas obras, podrán acogerse a los siguientes beneficios:

Los beneficios que establece la "Ley de Incentivos Tributarios para la Conservación de las Áreas Históricas de Quito" (Ley No. 107, publicada en el Registro Oficial 552, segundo suplemento, de 23 de diciembre de 1995), que son:



1. La deducción del valor imponible por concepto de impuesto a la renta, de hasta el 20% anual del total de la inversión realizada y certificada por la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, hasta por un lapso máximo improrrogable de cinco años;
2. La exoneración del 100% del impuesto predial urbano y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contado a partir del año siguiente al de la terminación de las obras; y,
3. Exoneración del impuesto de alcabalas a la transferencia de dominio que se la hará efectiva mediante nota de crédito luego de concluida la restauración o rehabilitación debidamente autorizada, si es que dichas obras fueron realizadas en el lapso de los dos años inmediatamente posteriores al traspaso de dominio realizado.

Estos estímulos tributarios se los regula en el Capítulo V del Título I del libro tercero, artículos III. 77 al III.80 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

Beneficio para la reparación y pintura de fachadas.- El FONSAL otorgará un beneficio económico consistente en la cobertura de hasta el 50% del costo total de las obras de reparación y pintura de fachadas, y hasta el 30% del costo tanto de reparación de cubiertas de la crujía delantera como de acometidas eléctricas. Para acogerse a este beneficio, los propietarios deben seguir el procedimiento establecido en el Reglamento dictado por el FONSAL y siempre que tales adecuaciones sean parte de los proyectos de recuperación de imagen urbana.

Asistencia legal para la resolución de conflictos de propiedad.- La Municipalidad del Distrito Metropolitano, a través de la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, prestará de forma gratuita el servicio de asesoría a fin de resolver conflictos legales relacionados con la propiedad de los inmuebles. En casos de litigio se podrán utilizar los servicios del Centro de Mediación de CONQUITO.

Promoción de la inversión privada.- Las iniciativas de ejercicio de actividades económicas propuestas por propietarios de inmuebles rehabilitados, serán atendidas con créditos y asistencia técnica por las unidades competentes de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito y se financiarán con recursos destinados para las acciones de sostenibilidad del Centro Histórico.

Art. ...(68).- Beneficios adicionales para rehabilitación de vivienda o para vivienda con usos complementarios.- Los propietarios y ocupantes de inmuebles que se encuentran en el Centro Histórico, dentro de los límites del mismo definidos en el plano No.2 de la presente ordenanza y que vayan a ser rehabilitados para vivienda, o vivienda con usos compatibles, tendrán además de los incentivos tributarios descritos en el artículo precedente, los siguientes beneficios adicionales:



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

Préstamo temporal para la reparación.- Los propietarios de inmuebles que dejen de percibir arrendamientos por motivos de realización de obras de mejoras a través del Fondo para Rehabilitación y Mejora de Vivienda, podrán acceder a través de este mismo programa a un crédito complementario para compensar los valores que se dejen de percibir por arrendamiento con un máximo de seis meses. El propio Fondo reglamentará el procedimiento de los desembolsos y de los reembolsos de este crédito complementario.

Publicidad gratuita para promoción de arrendamiento o venta de inmuebles.- El Fondo brindará a los beneficiarios del crédito para rehabilitación de vivienda, asesoramiento, promoción y publicidad gratuita de sus ofertas de venta o alquiler de vivienda. La promoción y publicidad gratuita será hasta tres veces por cada inmueble, a través del medio publicitario que establezca para el efecto el mismo Fondo.

Tarifa especial en los parqueaderos municipales para residentes.- Los residentes en viviendas del Centro Histórico tendrán derecho a un descuento del 50% del valor de la tarifa en los parqueaderos municipales ubicados en el Centro Histórico en horario desde 19h00 hasta 7h00 todos los días del año. Para el efecto, los propietarios-residentes deberán presentar su documento de identidad y el título de propiedad del inmueble; los inquilinos-y acreedores anticréticos residentes deben presentar su documento de identidad y el contrato de alquiler debidamente registrado en la Oficina de Arrendamientos de la Municipalidad. Para acceder al beneficio de descuento en parqueaderos, adicionalmente se deberá adjuntar la matrícula del vehículo en el que se acredite su propiedad.

Art. ...(69).- Infracciones en áreas patrimoniales.- En el caso de infracción a la presente ordenanza, el Comisario Metropolitano de la Administración correspondiente notificará a los responsables sobre la obligación de cumplir con las disposiciones del mismo para la conservación y recuperación de las edificaciones.

- a) Cuando los propietarios descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de su edificación, poniendo en peligro su estado y deteriorando la imagen del sector y la ciudad, infringen lo previsto en los artículos(72) y (73) del presente instrumento legal. De persistir el descuido o abandono se sujetarán al procedimiento del Art. ...(74) de esta misma ordenanza.
- b) En los trabajos de restauración, rehabilitación e integración que no cumplan con las disposiciones del presente capítulo, los infractores se sujetarán a las sanciones que se establecen en los siguientes artículos y a la obligación de restituir las características tipológicas originales de la edificación y su entorno. El Comisario Metropolitano establecerá un plazo máximo de noventa días calendario para el cumplimiento de la restitución dispuesta; en caso de incumplimiento, seguirá el procedimiento que señala el Art. ...(74) de la presente ordenanza;



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

- c) En las edificaciones nuevas, construidas sin cumplir las normas del presente libro, el Comisario Metropolitano sancionará la infracción de acuerdo a lo pertinente de los artículos de esta sección; y,
- d) En el caso de que se hubieran producido destrucciones provocadas por descuido o demoliciones voluntarias no autorizadas, que afecten todo o parte de una edificación, además de la sanción a sus responsables, existe la obligatoriedad de restituir en un plazo no mayor a noventa días calendario, bajo los procedimientos técnicos señalados en este libro, la edificación y su entorno a sus características tipológicas originales. En caso de incumplimiento se sujetará al procedimiento del Art.74 del presente instrumento legal.

Art. ...(70).- Construcción sin acta de aprobación o sin registro de planos o sin licencia de construcción.- Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación, sin contar con el acta de aprobación, o sin registro de planos o sin licencia de construcción, serán sancionados con multa equivalente al monto del fondo de garantía sobre la edificación total en la cual se haya realizado la intervención, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras, la demolición de la construcción realizada, o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados, dependiendo esto último de la afectación ocasionada, la que será calificada por la Unidad de Control de la ciudad de la Administración Zonal correspondiente, a pedido del Comisario Metropolitano.

En caso de demolición, el Comisario ordenará su ejecución para estímulos de manera inmediata y en caso de restitución otorgará un plazo máximo de noventa días, para restituirla; transcurrido el mismo y de haberse incumplido, iniciará inmediatamente el procedimiento que señala el Art. ...74 de la presente ordenanza.

Art. ...(71).- Construcción con acta de aprobación, con registro de planos y licencia de construcción pero sin sujetarse a ellos.- Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación que afecten a éstas, que, contando con acta de aprobación, con registro de planos y licencia de construcción, no se sometan a ellos y atenten flagrantemente contra las normas de intervención, de edificación o de zonificación, serán sancionados con la revocatoria del registro de planos y de la licencia de construcción, así como con la retención y cobro a favor de la Municipalidad, del cien por ciento de la garantía depositada o que debió depositarse, además de la suspensión de las obras, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la demolición de la construcción realizada y la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados, dependiendo esto último de la afectación ocasionada, la que será calificada por la Unidad de Control de la ciudad de la Administración Zonal correspondiente, a pedido del Comisario Metropolitano.

8
7



Igualmente, en caso de demolición, el Comisario ordenará su ejecución de manera inmediata y en caso de restitución otorgará un plazo máximo de noventa días, transcurrido el mismo y de no haberse cumplido la orden, iniciará inmediatamente el procedimiento que señala el Art. ...74 de la presente ordenanza

Art. ...(72).- Falta de la licencia de trabajos varios.- Los que no hubieren obtenido la licencia de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo expresamente autorizado por ésta, serán sancionados con multa de diez remuneraciones básicas unificadas y la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano, ordene la demolición de la construcción realizada y la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados, dependiendo esto último de la afectación ocasionada, la que será calificada por la Unidad de Control de la ciudad de la Administración Zonal correspondiente a pedido expreso del Comisario Metropolitano.

Art. ...(73).- Descuido en el mantenimiento de edificaciones.- Los que descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de sus edificaciones, luego de la verificación correspondiente, serán sancionados con multa de cinco a diez remuneraciones básicas unificadas sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano correspondiente ordene la restitución de los elementos que hayan sido deteriorados o eliminados, otorgando al infractor un plazo máximo de noventa días, que en caso de no cumplirse, implicará el inicio inmediato del procedimiento que señala el Art. ...(74) de esta misma ordenanza.

Art. ...(74).- Incuria en la conservación de los inmuebles.- Cuando existiere incuria en la conservación de los inmuebles que pertenecen a las Áreas Patrimoniales urbanas y suburbanas del Distrito Metropolitano de Quito, el Comisario Zonal respectivo notificará a los propietarios a fin de que inicien los procesos de restitución de las características tipológicas y morfológicas de la edificación en un plazo no mayor de 90 días. Si las acciones de reparación o rehabilitación no se produjeren en el plazo establecido, el Comisario Zonal seguirá inmediatamente el procedimiento que establece el Art. ...(75) para que el inmueble sea declarado de utilidad pública y expropiado de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás normativa conexas.

Las causas de incuria podrán ser de evidente abandono y descuido de la edificación, de condiciones de insalubridad persistente y de indolente afectación al entorno. Las condiciones para declarar la incuria constarán en un reglamento de aplicación que dictará el Alcalde Metropolitano.

Art. ...(75).- Incumplimiento en el mantenimiento o reposición de edificaciones.- En todos los casos en que se haya notificado, sancionado y ordenado tanto el mantenimiento de las edificaciones, cuanto la reposición de partes o la totalidad de las mismas por malas intervenciones por derrocamientos no autorizados o por incuria, el Comisario Metropolitano correspondiente, luego de vencidos los plazos concedidos y de persistir el incumplimiento por parte de los propietarios o responsables, pasará en los

8
7



siguientes diez días hábiles el expediente respectivo a la Administración correspondiente, para que en el plazo máximo de veinte días hábiles, determine el o los usos deficitarios de equipamiento colectivo o servicios que podrán implementarse en ese inmueble, sobre cuya base el Administrador Zonal, con todo el expediente en regla, pedirá al Alcalde se inicie ante el Concejo Metropolitano la declaratoria de utilidad pública o de interés social, previa al procedimiento de expropiación, de acuerdo al número 11 del artículo 64 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. ...(76).- Sanciones y obligaciones por usos prohibidos y usos condicionados.- Cuando los propietarios destinen el inmueble a un uso incompatible o prohibido con lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación vigente, el Comisario aplicará lo que establece la vigente ordenanza del Régimen del Suelo.

Los propietarios de inmuebles del Centro Histórico, cuyos usos consten como condicionados, estarán sujetos a cumplir con las regulaciones técnicas, medio ambientales, normas mínimas sanitarias de conformidad con la Ordenanza de la materia, y adicionalmente, en los casos pertinentes, presentarán anualmente actualizaciones del permiso emitido por el Cuerpo de Bomberos.

Art. ...(77).- Sanciones por uso indebido de espacios públicos.- Toda actividad y concentración humana dirigida, promovida o patrocinada por alguna entidad que ocasione daños al patrimonio o a su entorno, será sancionada por el Comisario Metropolitano competente, previo cumplimiento del procedimiento previsto en la Ordenanza de Régimen del Suelo, con la multa establecida en el Art. 472 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

La Municipalidad, a través de las entidades competentes, procederá a la reposición o restauración de los elementos deteriorados y emitirá los títulos de crédito respectivos a fin de que se recupere el costo de la reposición, además de la multa que corresponda, pudiendo hacerlo incluso por la vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Forman parte de la presente ordenanza, tanto el PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO, elaborado en cooperación entre la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito y la Junta de Andalucía, como los INVENTARIOS DE ARQUITECTURA PATRIMONIAL, descritos en el Capítulo II, Sección II de la presente ordenanza, con las revisiones y modificaciones a los mismos que en adelante apruebe el Concejo Metropolitano de Quito, previo los informes pertinentes; así mismo, los mapas numerados del 1 al 47 que se adjuntan a la presente ordenanza, así como los gráficos de los entornos de plazas parroquiales que se adjuntan y se vayan adjuntando a esta ordenanza.

SEGUNDA.- En adelante se podrá adicionar permanentemente en calidad de módulos que formen parte de la presente ordenanza con aprobaciones del Concejo Metropolitano

8
7

[Firma]



de Quito, previos los informes pertinentes, tanto nuevos planes parciales, especiales e inventarios de áreas o componentes patrimoniales, como reglamentaciones y normativas específicas que se refieran a nuevas áreas patrimoniales o complementarias a las existentes y a áreas o sitios arqueológicos existentes nuevos o complementarios. Las inclusiones de que habla esta disposición general estarán a cargo de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, la que iniciará el procedimiento de aprobación hasta llegar a consideración del Concejo Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el plazo máximo de 60 días a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Asesoría de Comunicación de la Alcaldía Metropolitana iniciará la campaña de difusión de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- En el plazo máximo de 60 días a partir de la vigencia de esta ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera formulará el Reglamento para la presentación de las garantías pecuniarias que establecen los Arts. ...(35) y ...(36) de este título.

TERCERA.- En el plazo máximo de 60 días a partir de la vigencia de esta ordenanza, el FONSAL dictará los Reglamentos tanto para la asignación de beneficios para reparación y pintura de fachadas, arreglo de cubiertas de la crujía delantera y de las acometidas eléctricas que constan en el Art. ... (67) de la presente ordenanza, como para el préstamo temporal por la reparación a través del programa Pon a Punto tu Casa que consta en el Art. ...(66).

CUARTA.- En el plazo máximo de 60 días a partir de la vigencia de la presente ordenanza, el Alcalde Metropolitano dictará el reglamento al que se refiere el Art. ...(74) inciso segundo.

QUINTA.- En el plazo máximo de 60 días a partir de la vigencia de esta ordenanza, la Administración Zonal Centro elaborará un plan de liberación a mediano plazo, de los zaguanes actualmente ocupados con actividades de comercio y servicios, bajo la responsabilidad de los propietarios de las edificaciones que estén en este caso.

SEXTA.- En el plazo máximo de 180 días a partir de la vigencia de esta ordenanza, la Administración de la Zona "Manuela Sáenz" realizará la inspección y la correspondiente evaluación de los usos del suelo encontrados en todos y cada uno de los inmuebles del Núcleo Central del Centro Histórico de Quito, a fin de determinar y disponer a través de las correspondientes Comisarías, la salida de los usos no compatibles con el área en el plazo establecido en la siguiente Disposición Transitoria.

SÉPTIMA.- Los propietarios de edificaciones con usos de suelo no compatibles con las Áreas Históricas de acuerdo al PUOS vigente y a la presente ordenanza, tienen un plazo máximo de tres años a partir de la vigencia de esta ordenanza, para su salida de estas



áreas de acuerdo a las delimitaciones contenidas en los planos de esta ordenanza. En caso contrario, serán las Unidades de Control de la Ciudad y las Comisarías de las respectivas Administraciones Zonales, las encargadas de la identificación y de la clausura definitiva, respectivamente, de los establecimientos con usos prohibidos en las Áreas Históricas del Distrito Metropolitano de Quito.

OCTAVA.- En el plazo máximo de 180 días a partir de la vigencia de esta ordenanza, el FONSAL, en coordinación con el Cuerpo de Bomberos, la Empresa Eléctrica Quito S.A. y la EMAAP Quito, realizarán la evaluación de toda la red eléctrica pública, de las acometidas e instalaciones vistas privadas, como también de la disposición técnica y estado de funcionamiento de hidrantes o bocas de salida de agua contra incendios.

NOVENA.- En el plazo máximo de 60 días a partir de la vigencia de esta ordenanza, el FONSAL elaborará un proyecto de revisión y actualización de los inventarios selectivos y monumentales de arquitectura patrimonial, con la respectiva catalogación y baremos utilizados, con los términos de referencia para la contratación del equipo técnico, y, en un plazo máximo de 45 días adicionales, contratará e iniciará la ejecución del proyecto de revisión y actualización de los mencionados inventarios con el orden prioritario y los plazos que establezca el mismo proyecto, tomando como referencia el acápite final con el subtítulo "Selectivo" del Art. ...(19) y el "Inventario de Arquitectura Monumental Civil y Religiosa" del Art. ...(20) de la presente ordenanza. Para el cumplimiento de esta disposición el FONSAL coordinará las acciones y los criterios que sean necesarios con la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

DÉCIMA.- En el plazo máximo de 180 días a partir de la vigencia de esta ordenanza, el FONSAL culminará la elaboración del mapa arqueológico que está en proceso, el cual, previamente aprobado por parte del Concejo Metropolitano de Quito, pasará a formar parte de esta ordenanza, reemplazando la parte correspondiente a sitios arqueológicos del Mapa N° 1 que consta en el Art. ...(10).

DÉCIMA PRIMERA.- En el plazo máximo de 60 días a partir de la vigencia de esta ordenanza, con la intervención de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, en calidad de cedente, el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, cesionario, formalizarán la transferencia o cesión de la administración del programa "Pon a Punto tu Casa" con todos los derechos y obligaciones que de ello se deriven.

DÉCIMA SEGUNDA.- En la escritura pública de cesión de derechos y obligaciones fiduciarias, las partes definirán las condiciones de transitoriedad de los nuevos proyectos y operaciones que asume el FONSAL, y de los proyectos y operaciones pendientes hasta la fecha en que entre en vigencia la presente Ordenanza, aclarándose además la forma y condiciones de liquidación de las obligaciones y operaciones pendientes con cargo al Fondo y a la ejecución del Programa Pon a Punto tu Casa.



ORDENANZA METROPOLITANA N° **0260**

DÉCIMA TERCERA.- Del seguimiento y control del cumplimiento de estas Disposiciones Transitorias se encargarán las Unidades de Auditoría Interna que correspondan en cada caso.

DISPOSICIONES FINALES

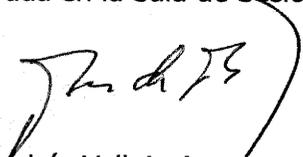
PRIMERA.- Deróguese la Ordenanza 143 reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No.095 del Nuevo Régimen del Suelo, que regula el uso y protección del espacio Público del Centro Histórico de Quito.

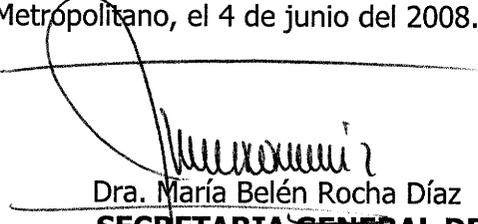
SEGUNDA.- Deróguese la ordenanza 0115, publicada en el Registro Oficial 315, de 16 abril del 2004.

TERCERA.- Deróguese la ordenanza 0196, publicada en el Registro Oficial 19 de 9 de febrero del 2007.

Art. 2.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 4 de junio del 2008.

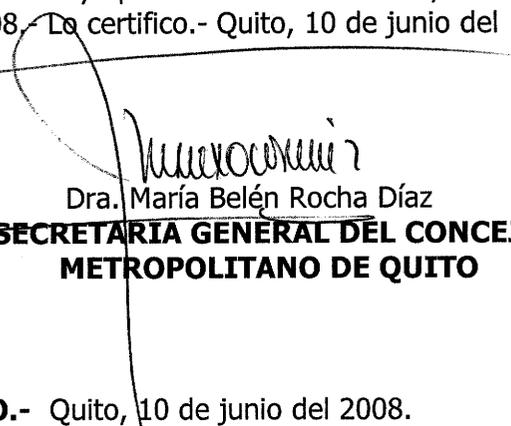

Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

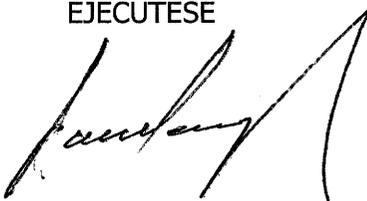
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 17 y 24 de enero, y 4 de junio del 2008.- Lo certifico.- Quito, 10 de junio del 2008.


Dra. María Belén Rocha Díaz

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

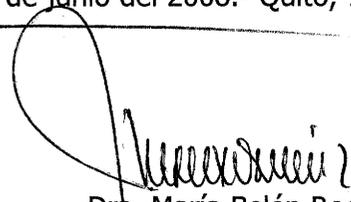
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 10 de junio del 2008.

EJECÚTESE


Paco Moncayo Gallegos

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 10 de junio del 2008.- Quito, 10 de junio del 2008.


Dra. María Belén Rocha Díaz

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B