

**PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES: REFERENCIA PUNTO UNO DE LA SESIÓN  
EXTRAORDINARIA 002 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2023**

**PRESIDENTE DE COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS: DR. EMILIO UZCÁTEGUI JIMÉNEZ**

**MIEMBROS DE COMISIÓN: DR. DIEGO GARRIDO Y SRA. SANDRA HIDALGO**

**PROYECTO: *ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS  
O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y  
ÁREAS PATRIMONIALES.***

Quito, 27 de noviembre 2023

**ASUNTO:** Observaciones de la Silla Vacía - Comité Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, al Proyecto de: *“Ordenanza Metropolitana de Bienes Inmuebles Inventariados o de Interés Patrimonial, Espacio Público, Conjuntos, Áreas Históricas y Áreas Patrimoniales” (Versión Final enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas el 08 de noviembre de 2023)*

En la Sesión extraordinaria de la Comisión de Áreas Históricas N° 002 del 20 de noviembre de 2023 en la que, la STHV expuso parcialmente la matriz de sistematización de las observaciones presentadas al Proyecto de *“Ordenanza Metropolitana de Bienes Inmuebles Inventariados o de Interés Patrimonial, Espacio Público, Conjuntos, Áreas Históricas y Áreas Patrimoniales”, durante y después de su tratamiento en sesión de Concejo N°24 del 26 de septiembre de 2023, conforme lo dispuesto en la Resolución N° SC-ORD-009-CAH-02, y resolución al respecto.”*

En dicha sesión el señor presidente de la Comisión, previo a dar la palabra al representante de la STHV manifestó que, las revisiones de las observaciones del proyecto de ordenanza en mención se las realizarán en los tiempos de desarrollo de las sesiones de la Comisión de Áreas Históricas.

Con estos antecedentes, el Comité Pro-Mejoras del Barrio La Floresta mediante su representante acreditado a la Silla Vacía, presenta sus observaciones y/o recomendaciones respecto del Proyecto de *“Ordenanza Metropolitana de Bienes Inmuebles Inventariados o de Interés Patrimonial, Espacio Público, Conjuntos, Áreas Históricas y Áreas Patrimoniales”, a la Versión Final enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas el 08 de noviembre de 2023.*

Para el efecto, se ha considerado, que:

- Quito fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad el 8 de septiembre de 1978. Esta declaratoria, en cuanto al patrimonio material inmueble, estableció los límites de protección del centro histórico: Núcleo Central, Área envolvente del núcleo central y el entorno natural y paisajístico.
- La Declaratoria de Quito, expedida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural el 6 de diciembre de 1984, en la que delegó a la Comisión del Centro Histórico de Quito las atribuciones del cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural y estableciendo la atribución de ampliar la protección del patrimonio cultural inmueble a otros bienes ubicados fuera del Centro Histórico identificado en 1978.

- Art. 52 del “REGLAMENTO GENERAL A LA LEY ORGÁNICA DE CULTURA” de 06 de junio de 2017, que determina: “(...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, en el ámbito de su jurisdicción, deberán identificar e inventariar los bienes y objetos del patrimonio cultural nacional y actualizar dicho inventario de acuerdo a la norma técnica dictada para el efecto. (...) El inventario de bienes y objetos del patrimonio cultural deberá ser actualizado periódicamente; sin perjuicio de que dicha actualización se realice de inmediato en el caso de intervenciones, desclasificación y desvinculación de bienes patrimoniales.”
- En la “ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021” de 13 de septiembre de 2021, el Municipio ha considerado al patrimonio material inmueble como un uso de suelo específico para el Distrito Metropolitano de Quito. Sin embargo, ello no impide el reconocimiento de que esta asignación en esencia constituye una protección o afectación para los bienes inmuebles patrimoniales (suelo y edificaciones) que el municipio haya inventariado en cumplimiento de sus atribuciones y por lo tanto, debe tratarse de manera especial y específica, por la importancia que deviene desde la declaratoria de Quito Patrimonio Cultural de la Humanidad de 1978.
- Para ciertos casos específicos, en las observaciones y recomendaciones de esta Silla Vacía, se ha incorporado una columna para relacionarlos con respecto al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ. Registro Oficial edición especial 902 de 07 may-2019, última modificación 18-enero-2021. Libro IV.4. DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO. TÍTULO I. DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES, vigente a la fecha:

<b>ROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”.</b> (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)		<b>PROPUESTA DE SILLA VACÍA</b> (Comité Pro mejoras del barrio La Floresta)	
Ubicación	Artículo	Observación/es:	Propuestas
<b>Capítulo I</b> <b>Del Objeto, ámbito y atribuciones para la gestión, mantenimiento y preservación de los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales.</b>	<b>Art. (...)- De las atribuciones.- Para la regulación (.....)</b> a) <i>Del Concejo Metropolitano de Quito: (...)</i> b) <i>Del Alcalde Metropolitano o su delegado: (...)</i> c) <i>De la comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: (...)</i> d) <b>De la subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio</b> <b>1. Revisar los proyectos (...), para la emisión del informe respectivo con el fin de continuar con la aprobación de la comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.</b> <b>2. Brindar apoyo técnico al órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, cuando este lo requiera en proyectos arquitectónicos o urbanísticos que se desarrollen en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales o espacios públicos patrimoniales que se encuentren dentro del inventario de patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano</b>	<p>Las atribuciones de la Subcomisión refieren a la elaboración de los informes respectivos para la aprobación en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, así como, brindar el apoyo técnico a la STHV, sobre los proyectos arquitectónicos o urbanísticos que se desarrollen en los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial.</p> <p>Según la resolución que regula la conformación y funcionamiento de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas, artículo 2 de la Conformación de la Subcomisión técnica. (...)</p> <p><i>La presidencia de la Subcomisión Técnica podrá convocar a los delegados de otras instancias nacionales o metropolitanas, con el fin de contar con información técnica relevante que fuere necesaria para el análisis de los proyectos o consultas de su competencia.</i></p> <p><i>A la Subcomisión podrán asistir en calidad de invitados, los interesados y los concejales o sus delegados.</i></p> <p>Ante lo expuesto proponemos la inclusión de una <b>tercera atribución</b> para la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas en los términos de lo planteado como propuesta.</p>	<p>Incorporación de una tercera atribución:</p> <p><b>3. Cuando se trate de aprobaciones de proyectos mayores o menores de construcción de proyectos arquitectónicos en bienes inmuebles patrimoniales inventariados, integrar a la ciudadanía organizada a la Subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio; e integrar a las veedurías ciudadanas especializadas en patrimonio y legalmente acreditadas, en todo el proceso de seguimiento y aprobación del proyecto de intervenciones constructivas en dichos bienes patrimoniales.</b></p>

CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo de 2019, última modificación 18 de enero de 2021.	PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”. (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)		PROPUESTA DE SILLA VACÍA (Comité Pro mejoras del barrio La Floresta)	
Ubicación/Artículo:	Ubicación:	Artículo:	Observación/es:	Propuestas
<p>Libro IV, 4: DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO TÍTULO I: DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES CAPÍTULO I: DEFINICIONES GENERALES SECCIÓN I: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN GENERAL CAPÍTULO II. PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE ÁREAS PATRIMONIALES, SECCIÓN II: INVENTARIO DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES Art. IV.4.19.- Inventario de las edificaciones patrimoniales. -</p> <p>... “Está conformado por tres tipos de inventario de arquitectura patrimonial:</p> <p><b>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.”</b></p>	<p><b>CAPÍTULO II, DE LA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, Sección III: DEL INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES</b></p>	<p>Art. (...). - <i>De inventario según su localización. - Se clasifica en:</i></p> <p><i>“a) Continuo: Es el registro de todos y cada uno de los inmuebles que se encuentren dentro de los límites de las Áreas de Patrimonio Cultural; a este caso corresponde el Centro Histórico del Distrito Metropolitano de Quito con el núcleo central y su área contigua de acuerdo a lo que establece la delimitación de la Declaratoria de Patrimonio Cultural del Estado, considerando también el paisaje urbano histórico de acuerdo a la definición establecida por la UNESCO. Las catalogaciones de los inmuebles patrimoniales son todas las establecidas en la presente ordenanza y que se determinan en las fichas de inventario de cada uno de los inmuebles.”</i></p> <p><i>“b) Selectivo: Es el registro de bienes inmuebles que se ubican fuera del área del Centro Histórico del Distrito Metropolitano de Quito, el núcleo central y su área contigua, de acuerdo a lo que establece la delimitación de la Declaratoria de Patrimonio Cultural del Estado. Estos inmuebles son seleccionados de acuerdo a los criterios de valoración establecidos en la normativa nacional vigente, tomando en cuenta las características</i></p>	<p>La propuesta de Ordenanza, al especificar que el inventario se realizará según su localización, ha eliminado la tipología general de inventario de arquitectura patrimonial Monumental que actualmente se refiere al “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; <b>estas edificaciones tienen protección absoluta.</b>”; <b>para ilustrar lo comentado, tomamos el caso del Hotel Quito</b> (Ver FICHA DE INVENTARIO DE MAYO DE 1998 - MDQ-CÓDIGO N27-142; que, fue aprobada con la Resolución No. 353 del Concejo Metropolitano de Quito de 6 de julio de 1998; expedida, considerando el Informe favorable No. IC-98-362 de la Comisión de</p>	<p>Se propone cambiar el texto del “Art. (...). - <i>De inventario según su localización. -</i>”, por otro que señale: Tipos de inventario de los bienes inmuebles patrimoniales; y, además, se incluya la definición de Monumental con el texto establecido en el Código Municipal Vigente, Art. IV.4.19.- Inventario de las edificaciones patrimoniales.</p>

<p><i>“Continuo. - Es el registro de todos y cada uno de los predios edificados en el área delimitada del Centro Histórico de Quito; y,”</i></p> <p><i>“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 artículo IV.4.15 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 Tingó) 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.”</i></p>		<p><i>arquitectónicas, morfológicas, urbanas, históricas, de paisaje, técnico constructivas y simbólicas, que los potencian como elementos representativos, destacables, significativos dentro de su contexto físico y cultural, que ameritan ser protegidos. Las catalogaciones de cada bien inmueble están establecidas en la normativa nacional vigente y se reflejan en la ficha de inventario respectiva. Para el caso del inventario selectivo a diferencia del inventario de tipo continuo, no podrán ser incorporados al patrimonio cultural del Estado, inmuebles que, una vez realizada la valoración correspondiente, se determine una catalogación “sin protección”.</i></p> <p><i>“c) Espacio público: Es el registro de plazas, plazoletas y espacio público en general con valor patrimonial ubicados dentro de la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito; para lo cual debe realizar el levantamiento y registro de estos espacios, mediante las fichas de inventario respectivas que el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural posee en su sistema informático.”</i></p>	<p>Áreas Históricas de 2 de julio de 1998. Ver FICHA DE LEVANTAMIENTO DE CAMPO-INFORMACIÓN BÁSICA- INPC-IMP-ÁREAS HISTORICAS”-2013-MDQ-CÓDIGO 0420-002-004-001 que, fue aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito con Resolución C 250 del 4 de diciembre de 2014 que aprobó el informe No. IC-2014-130, emitido por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, relacionado con la aprobación del Inventario de los bienes inventariados y preseleccionados del Barrio La Floresta. Fichas en las que se estableció que el hotel Quito tenían protección Integral y Absoluta, respectivamente.)</p>	
--	--	--	---	--

PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”. (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)		PROPUESTA DE SILLA VACÍA (Comité Pro mejoras del barrio La Floresta)	
Ubicación	Artículo	Observación/es:	Propuestas
<b>CAPÍTULO II, DE LA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, Sección III: DEL INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES</b>	<b>Art. (...)- De las fichas de inventario.-</b> Son las fichas técnicas de valoración y catalogación de bienes inmuebles y espacio público emitidas por la autoridad nacional competente, conforme la normativa nacional vigente en materia de cultura y patrimonio; estas fichas corresponderán para el inventario del patrimonio cultural del Estado, para el caso del patrimonio cultural Metropolitano se procederá solo con el expediente técnico.	En el artículo identificado se ha omitido el tipo de ficha de inventario relacionado a conjuntos urbanos, de la cual si consta su descripción en el artículo subsiguiente.  Por lo que, se recomienda incluir el tipo de ficha de conjuntos urbanos en el presente artículo.	<b>Art. (...)- De las fichas de inventario.-</b> Son las fichas técnicas de valoración y catalogación de bienes inmuebles, <b>conjuntos urbanos</b> y espacio público emitidas por la autoridad nacional competente, conforme la normativa nacional vigente en materia de cultura y patrimonio; estas fichas corresponderán para el inventario del patrimonio cultural del Estado, para el caso del patrimonio cultural Metropolitano se procederá solo con el expediente técnico.

<p><b>CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo de 2019, última modificación 18 de enero de 2021.</b></p>	<p><b>PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”. (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)</b></p>		<p><b>PROPUESTA DE SILLA VACÍA (Comité Pro mejoras del barrio La Floresta)</b></p>	
Ubicación/Artículo:	Ubicación:	Artículo:	Observación/es:	Propuesta
<p>Libro IV, 4: DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO TÍTULO I: DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES CAPÍTULO I: DEFINICIONES GENERALES SECCIÓN I: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN GENERAL; CAPÍTULO II. PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE ÁREAS PATRIMONIALES, SECCIÓN III: CATALOGACIÓN:</p> <p>Art. IV.4.27.- ....</p> <p><i>“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 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. <b>Se calificarán en este grupo las edificaciones monumentales y las de interés especial que lo ameriten.”</b></i></p>	<p><b>CAPÍTULO II, DE LA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, Sección III: DEL INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES</b></p>	<p>“Art. (...). - De los grados de protección. (...)</p> <p><i>“a) Protección absoluta: Corresponde a bienes inmuebles que deben ser conservados y preservados íntegramente, protegiendo la totalidad de la edificación con todas sus características originales arquitectónicas, constructivas y decorativas, valorando su contexto inmediato y aportes realizados en el transcurso del tiempo.”</i></p>	<p>La propuesta de Ordenanza, específicamente en la definición del grado de protección absoluta, se ha eliminado el párrafo que, en el Código Municipal Vigente establece: <i>“En caso de ser necesario, se recuperarán las mismas a través de intervenciones especializadas de restauración arquitectónica. Se calificarán en este grupo las <b>edificaciones monumentales y las de interés especial que lo ameriten.”</b></i>; <b>para ilustrar tomamos el caso del Hotel Quito.</b> (Ver FICHA DE INVENTARIO DE MAYO DE 1998 - MDQ-CÓDIGO N27-142; que, fue aprobada con la Resolución No. 353 del Concejo Metropolitano de Quito de 6 de julio de 1998; expedida, considerando el Informe favorable No. IC-98-362 de la Comisión de Áreas Históricas de 2 de julio de 1998. Ver FICHA DE LEVANTAMIENTO DE CAMPO-INFORMACIÓN BÁSICA-INPC-IMP-ÁREAS HISTORICAS”-2013-MDQ-CÓDIGO 0420-002-004-001 que, fue aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito con Resolución C 250 del 4 de diciembre de 2014 que aprobó el informe No. IC-2014-130, emitido por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, relacionado con la aprobación del Inventario de los bienes inventariados y preseleccionados del Barrio La Floresta. Fichas en las que se estableció que el hotel Quito tenían protección Integral y Absoluta, respectivamente.)</p>	<p>Incluir la definición de protección absoluta que consta en el Código Municipal vigente, Art. IV.4.27.-</p>

PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”. (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)		PROPUESTA DE SILLA VACÍA (Comité Pro mejoras del barrio La Floresta)	
Ubicación:	Artículo:	Observación/es:	Propuesta
<b>CAPÍTULO II, DE LA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, Sección III: DEL INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES</b>	<b>Art. (...)- Valoración.-</b> Para efectos de establecer (.....) está sujeta a los siguientes criterios técnicos: a) <i>Antigüedad</i> b) <i>Estético-Formal</i> c) <i>Tipológico-funcional</i> d) <i>Técnico-constructivo</i> e) <i>Entorno Urbano Natural</i> f) <i>Histórico-Testimonial-Simbólico</i>	En el artículo identificado se ha omitido el criterio técnico de la Autenticidad-Integridad.  Por lo que se propone incluir el criterio técnico de: Autenticidad-Integridad, de acuerdo a la normativa nacional vigente, que consta en el artículo 9 de la misma.	Complementar de acuerdo al contenido en el artículo 9 de la Norma técnica nacional vigente.  <b>Art. (...)- Valoración.-</b> Para efectos de establecer (.....) está sujeta a los siguientes criterios técnicos: a) <i>Antigüedad</i> b) <i>Estético-Formal</i> c) <i>Tipológico-funcional</i> d) <i>Técnico-constructivo</i> e) <i>Entorno Urbano Natural</i> f) <i>Histórico-Testimonial-Simbólico</i> <b>g) <i>Autenticidad-Integridad</i></b>

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo 2019, última modificación 18 de enero de 2021.	PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”. (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)		PROPUESTA DE SILLA VACÍA (Comité Pro mejoras del barrio La Floresta)	
Ubicación/Artículo:	Ubicación:	Artículo:	Observación/es:	Propuesta
<p><b>Art. IV.4.61.- Subdivisión de predios inventariados.-</b> Para autorizar subdivisiones de un predio que contenga edificación protegida o inventariada se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones.</p> <p><b>a.</b> Se permite la subdivisión de predios inventariados, siempre que no se corten crujeas o unidades constructivas con continuidad estructural <b>o cuando estén construidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico;</b></p> <p><b>b.</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,</p> <p><b>c. No se permite subdivisión de predios inventariados que contengan conjuntos o edificaciones monumentales o de interés especial catalogados como de protección absoluta,</b> los cuales no podrán subdividirse en forma alguna.</p>	<p><b>CAPITULO III</b></p> <p><b>DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO</b></p>	<p><b>Art. (...)- Habilitación del suelo.-</b> Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias. Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, y lo establecido en el instrumento de planificación correspondiente. Para autorizar la habilitación del suelo en lotes que formen parte del patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural metropolitano, se deberá contar con informe previo favorable del órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, el cual respetará los parámetros establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente. Adicionalmente se deberá cumplir Con:</p> <p><b>a) El fraccionamiento de lotes no deberá afectar unidades constructivas con continuidad estructural, ni los elementos que se especifiquen en la ficha de inventario que deben ser protegidos.</b></p> <p><b>b) Los lotes que contengan edificaciones de arquitectura monumental, y/o cuenten con catalogación absoluta, no podrán fraccionarse.</b></p> <p><b>c) En caso de fraccionamientos de lotes que contengan dos o mas edificaciones con valor patrimonial y que formen un conjunto arquitectónico, éstas deberán mantenerse dentro del mismo predio</b></p> <p><b>d) Luego del fraccionamiento el lote que contenga</b></p>	<p>Para el presente articulo se identifican tres puntos claves:</p> <p>1) El bien patrimonial emplazado en uno o varios lotes, constituyen lotes patrimoniales porque pertenecen a un mismo predio patrimonial, por lo tanto, todos los lotes del predio son patrimoniales, esta condición evitará intervenciones futuras de proyectos de construcción en cualquiera de los lotes patrimoniales que afecten en el <b>paisaje y entorno urbanos.</b></p> <p>2) Los lotes de predios aledaños al predio patrimonial requieren de estándares urbanísticos para impedir que el bien patrimonial se deteriore y haya perdido las condiciones de habitabilidad como por ejemplo, que no reciba la suficiente iluminación y calor naturales, por lo tanto las formulas de retranqueo deben impedir que le ahoguen al bien patrimonial inventariado, ademas de generar impactos <b>negativos y transforman el entorno y paisaje urbanos.</b></p> <p>3) El sistema de vigilancia permanente de los bienes patrimoniales requiere participación ciudadana en relación directa con el órgano de control (vía whatsapp) como viene funcionando actualmente el Barrio de La Floresta, que aporta decididamente en la</p>	<p><b>Art. (...)- Habilitación del suelo.-</b> Se habilitara el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias. Las habilitaciones del suelo observaran las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, y lo establecido en el instrumento de planificación correspondiente. Para autorizar la habilitación del suelo en lotes que formen parte del patrimonio cultural del Estado, se deberá contar con informe previo favorable del órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, el cual respetará los parámetros establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente. Adicionalmente se deberá cumplir con:</p> <p><b>a) El fraccionamiento de lotes no deberá afectar unidades constructivas con continuidad estructural, o cuando estén construidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico; Así como la continuidad de su paisaje y entorno urbano o natural,</b> ni los elementos que se especifiquen en la ficha de inventario que deben ser protegidos.</p> <p><b>b) Los lotes que contengan edificaciones de arquitectura monumental, y cuenten con protección absoluta,</b> no podrán fraccionarse.</p> <p><b>c) En caso de fraccionamientos de lotes que contengan dos o mas edificaciones con valor patrimonial con protección absoluta y/o parcial</b> y que formen un conjunto arquitectónico, éstas deberán mantenerse dentro del mismo predio</p>

		<p><i>el inmueble patrimonial, debe conservar un área libre de terreno igual o mayor a la superficie construida en planta baja, o el área de <b>protección</b> delimitada en los expedientes, fichas de inventario y/o intervención.</i></p> <p><b>e) El lote de terreno que contenga el inmueble o conjunto arquitectónico protegido, conservará su condición patrimonial, mientras que el o los demás lotes, perderán esta condición, sin embargo, las intervenciones en éstos estarán definidas por las condiciones que el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente y sus planes complementarios, para asegurar la protección del paisaje y el entorno urbano.</b></p> <p><b>f) Los lotes de terreno correspondientes a espacio público patrimonial no serán sujetos de fraccionamiento.</b></p> <p><i>Para el fraccionamiento predial (.....)</i></p>	<p>protección y conservación de los bienes patrimoniales, por lo que se plantea ajustes en los literales <b>a), c), d) y e)</b> del presente artículo.</p> <p>El código municipal vigente a la fecha, al referirse a los fraccionamiento de lotes (identificado con color morado), identifica claramente la protección de las edificaciones que la conforman, se plantea que esta identificación se mantenga, señalando el nivel de protección respectiva de las edificaciones en todos los tipos de fraccionamiento, el propósito es que no se identifique únicamente como <b>“el inmueble patrimonial”</b> en forma general, sino que se identifique su protección, de lo contrario da lugar a interpretar de manera discrecional, por quienes emiten la autorización respectiva.</p>	<p><b>d)</b> Luego del fraccionamiento el lote que contenga el inmueble patrimonial, <b>con protección parcial y condicionada.</b> debe conservar un área libre de terreno igual o mayor a la superficie construida en planta baja, o el área de protección delimitada en los expedientes, fichas de inventario y/o intervención.</p> <p><b>e) El predio patrimonial conformado por uno o varios lotes de terreno que contenga el inmueble patrimonial o el conjunto arquitectónico protegido, conservará su condición patrimonial, mientras que los predios y lotes aledaños al predio y lotes patrimoniales, se sujetarán a estándares urbanísticos definidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios vigentes, para asegurar la protección del paisaje y del entorno urbano. Así como la necesaria realización de la actualización de inventario y su correspondiente legalización de la entidad rectora nacional específica.</b></p> <p><b>f)</b> Los lotes de terreno correspondientes a espacio público patrimonial no serán sujetos de fraccionamiento.</p> <p><i>Para el fraccionamiento predial (.....)</i></p> <p>Se recomienda se analice la concordancia y/o homologación de terminos entre el código vigente actual, y los de la propuesta de la presente ordenanza con respecto a la norma técnica nacional vigente.</p>
--	--	---	---	---

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo 2019, última modificación 18 de enero de 2021.	PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”. (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)		PROPUESTA DE SILLA VACÍA (Comité Pro mejoras del barrio La Floresta)	
Ubicación/Artículo:	Ubicación:	Artículo:	Observación/es:	Propuesta
<p>CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR SECCIÓN I: DE LA FORMA DE OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD</p> <p><b>Art. IV.4.45.- Proyectos en predios inventariados integrados.-</b> Los predios inventariados ubicados fuera del Centro Histórico que no dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio, podrán plantear los predios, 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, se aplicará la misma compensación. 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, esta 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 mas favorable de los predios integrados. El proyecto de edificación integrada debe ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.</p> <p><b>Art. IV.4.46.- Agregación de unidades.-</b> En las Áreas Patrimoniales se permitirá la agregación de dos o mas unidades prediales en los siguientes casos:</p> <p><b>a.</b> Cuando las edificaciones no respondan a las características normativas establecidas respecto a frente, área y usos admisibles, determinadas en este Código o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.</p> <p><b>b.</b> Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original; y,</p> <p><b>c.</b> Cuando se busque obtener terreno adicional edificable. Se entiende por terreno adicional edificable el área neta de terreno</p>	<p><b>Capítulo III</b></p> <p><b>DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO</b></p>	<p><b>Art. (...)- Integración predial.-</b> Los lotes patrimoniales o que se encuentren en área histórica podrán integrarse con una o más lotes o predios colindantes, para los siguientes casos:</p> <p><b>a)</b> Incremento de área de terreno edificable. En el lote resultante se podrá iniciar un proceso constructivo siempre y cuando este cumpla con la normativa metropolitana vigente.</p> <p><b>b)</b> Recuperar la tipología original y volver a unificar una edificación o un conjunto arquitectónico que forman parte del Patrimonio Cultural.</p> <p><b>c)</b> Si la integración es sobre dos o más unidades, las intervenciones mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones.</p> <p><b>d)</b> Para la integración predial de dos o más lotes se sujetarán a las normas nacionales y metropolitanas vigentes.</p> <p><b>e)</b> El lote resultante de la integración predial adquirirá la condición de bien patrimonial, se actualizará la ficha de inventario del nuevo lote; si es el caso de que existan dos o mas fichas de inventario también serán actualizadas. Para cualquier intervención de este nuevo lote se considerarán la o las catalogaciones que tengan la o las fichas de inventario actualizadas.</p> <p><b>f)</b> Cuando el inmueble no responda a las características normativas establecidas respecto a frente, fondo, área y usos admisibles determinadas en este Código o en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.</p> <p><i>Para la integración predial donde intervengan lotes patrimoniales se requerirá informe favorable del</i></p>	<p>Consideramos importante la especificación de los niveles de protección de la edificación protegida, en este caso señalar en el primero y último párrafo.</p>	<p><b>Art. (...)- Integración predial.-</b> Los lotes patrimoniales <b>con edificaciones de protección absoluta, parcial y condicionada</b>, o que se encuentren en área histórica podrán integrarse con una o más lotes o predios colindantes, para los siguientes casos:</p> <p>(.....)</p> <p>Para la integración predial donde intervengan lotes patrimoniales <b>con edificaciones de protección absoluta, parcial o condicionada</b>, se requerirá informe favorable del órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quién asumiere sus competencias, previo a que la integración se eleve a escritura pública, se inscriba en el Registro de la Propiedad y sea catastrada.</p>

<p>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 las 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.</p> <p>Estas intervenciones regirán por las siguientes disposiciones:</p> <p><b>a.</b> Las intervenciones sobre dos o mas unidades agregadas mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones; y,</p> <p><b>b.</b> Toda intervención sobre dos o mas 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.</p>		<p><i>órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quién asumiere sus competencias, previo a que la integración se eleve a escritura pública, se inscriba en el Registro de la Propiedad y sea catastrada.</i></p>		
---	--	---	--	--

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo 2019, última modificación 18 de enero de 2021.	PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”. (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)		PROPUESTA DE SILLA VACÍA (Comité Pro mejoras del barrio La Floresta)	
Ubicación/Artículo:	Ubicación:	Artículo:	Observación/es:	Propuestas
<p>CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR SECCIÓN II: ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA</p> <p><b>Art. IV.4.47.- Formas de intervención arquitectónica.-</b> La intervención a operarse en el patrimonio edificado comprende:</p> <p>-Intervención arquitectónica en las edificaciones individuales, que se circunscribe, casi exclusivamente, al nivel arquitectónico con entornos muy próximos.</p> <p>-Intervención arquitectónica en grupos de edificaciones, manzanas, conjuntos, tramos y sectores homogéneos, con el objetivo de garantizar la intervención integral a nivel urbano.</p> <p><b>Art. IV. 4.48.- Alcance en las intervenciones arquitectónicas individualizadas.-</b> 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. (...)</p> <p><b>Art. IV.4.49.- Alcance de las intervenciones arquitectónicas en manzanas, tramos, conjuntos y sectores homogéneos.-</b> (...)</p>	<p><b>Capítulo IV</b></p> <p><i>De las intervenciones constructivas</i></p> <p><b>Sección III</b></p> <p><i>De las intervenciones constructivas mayores en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales.</i></p>	<p><b>Art. (...)- Intervenciones constructivas mayores.-</b> Se consideran intervenciones constructivas mayores, sean públicas o privadas, aquellas que modifican tanto las características formales como funcionales del inmueble y requieran cambios en elementos arquitectónicos, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales; considerando para la intervención los elementos a proteger y la catalogación establecida en la ficha de inventario del patrimonio cultural del Estado o en los expedientes de declaratoria de patrimonio cultural Metropolitano. Las intervenciones constructivas mayores don las siguientes:</p> <p><b>a)</b> De las intervenciones constructivas mayores que requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: Son las que involucran proyectos de restauración, rehabilitación, refuncionalización, recuperación, restitución, sustitución y obra nueva que supere los 40 m2 o proyectos modificatorios y/o ampliatorios que ya cuenten con una licencia metropolitana urbanística (...). Para los proyectos que apliquen a obra nueva en áreas libres edificables deberá tener como primera etapa constructiva, la rehabilitación de la edificación o edificaciones patrimoniales, por lo que no podrá ser presentado únicamente como proyecto de obra nueva.</p> <p><b>b)</b> De las intervenciones constructivas mayores que no requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: Son las que involucran proyectos de restauración, rehabilitación, refuncionalización, recuperación, restitución o sustitución de obra nueva que supere los 40 m2 o proyectos modificatorios y/o</p>	<p>Para el presente artículo.</p> <p>Respecto al punto <b>a)</b> NO se identifica como se realiza la determinación de las áreas libres edificables y como es su procedimiento.</p> <p>Por lo cual se insiste en la importancia de la actuación de veeduría especializada de seguimiento, para estos casos, cuando existe apropiación de la ciudadanía en la defensa del patrimonio inmueble, y la aprobación de los proyectos no sea discrecional.</p> <p>Respecto al punto <b>b)</b>, es similar al <b>a)</b> y se constituiría en una emisión discrecional de la licencia urbanística, pues no determina el procedimiento.</p> <p>Se recomienda especificar los niveles de protección de las edificaciones a intervenir en la propuesta de intervenciones mayores, (y demás que contienen en este capítulo), como lo hace referencia el código actual vigente, CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ. Registro Oficial edición especial 902, de 07 mayo de 2019, última modificación el 18 de enero de 2021.</p>	<p><b>Art. (...)- Intervenciones constructivas mayores.-</b> Se consideran intervenciones constructivas mayores, sean públicas o privadas, aquellas que modifican tanto las características formales como funcionales del inmueble y requieran cambios en elementos arquitectónicos, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, <b>con edificaciones de protección parcial y condicionada</b>, considerando para la intervención los elementos a proteger y la catalogación establecida en la ficha de inventario del patrimonio cultural del Estado o en los expedientes de declaratoria de patrimonio cultural Metropolitano. Las intervenciones constructivas mayores son las siguientes:</p> <p><b>a)</b> De las intervenciones constructivas mayores que requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: Son las que involucran proyectos de restauración, rehabilitación, refuncionalización, recuperación, restitución, sustitución y obra nueva que supere los 40 m2 o proyectos modificatorios y/o ampliatorios que ya cuenten con una licencia metropolitana urbanística (...). Para los proyectos que apliquen a obra nueva en áreas libres edificables deberá tener como primera etapa constructiva, la rehabilitación de la edificación o edificaciones patrimoniales, por lo que no podrá ser presentado únicamente como proyecto de obra nueva.</p> <p><b>b)</b> De las intervenciones constructivas mayores que no requieren de la aprobación de la Comisión de</p>

<p>Art. IV.4.50.- Formas de intervención arquitectónica.- Lads formas de intervención arquitectónica respecto al patrimonio edificado son las siguientes: Conservación, restauración, recuperación, rehabilitación y nueva edificación.</p> <p><b>Art.IV.4.51.- Intervenciones de conservación.-</b> Todas las edificaciones de protección <b>absoluta o parcial</b>, (...)</p> <p><b>Art.IV. 4.52.-</b> Intervenciones de Recuperación.- Intervenciones de recuperación <b>absoluta</b> (...)</p> <p><b>Art.IV. 4.53.- Intervenciones de restauración</b> (...)</p> <p><b>Art.IV. 4.54.- Intervenciones de Rehabilitación.-</b> (...)</p> <p><b>Art.IV. 4.55.- Intervenciones de Nuevas edificaciones.-</b> (...)</p> <p><b>Art.IV. 4.56.- Intervenciones arquitectónicas en edificaciones protegidas que contengan vivienda.-</b> (...)</p>		<p><i>ampliatorios que ya cuenten con una licencia metropolitana urbanística, en predios que se encuentren dentro de las delimitaciones de áreas históricas y áreas patrimoniales que <b>no</b> formen parte del patrimonio cultural del Estado, patrimonio cultural Metropolitano y los de interés patrimonial, en estos casos será el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, quién emitirá la licencia metropolitana urbanística.</i></p> <p><b>c) Del registro del estado actual:</b> Es el proceso para regularizar una edificación existente que se encuentre dentro del inventario de patrimonio nacional, en conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales (inclusive las que no se encuentren dentro del inventario pero si dentro de una delimitación de área patrimonial) que sean edificaciones que no estén en obra gris y que cumplan con condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación, constantes en la norma nacional vigente, y que verificando su cumplimiento obtendrá la licencia metropolitana urbanística emitida por el órgano rector de territorio hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias. (...)</p>	<p>es de mayor comprensión, (concretamente lo correspondiente a <b>Sección II - Alcance y formas de intervención arquitectónica</b></p>	<p>Áreas Históricas y Patrimonio: Son las que involucran proyectos (...)</p> <p><b>c) Del registro del estado actual</b> (...)</p> <p>Se recomienda <b>se analice la concordancia y/o homologación de términos entre el código vigente actual y los de la propuesta de la presente ordenanza con respecto a la norma técnica nacional vigente.</b></p>
---	--	--	---	--

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo 2019, última modificación 18 de enero de 2021.	PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”. (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)		PROPUESTA DE SILLA VACÍA (Comité Pro mejoras del barrio La floresta)	
Ubicación/Artículo:	Ubicación:	Artículo:	Observación/es:	Propuestas
<p>CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR SECCIÓN I: DE LA FORMA DE OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD <b>Art. IV.4.45.-</b> 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, se aplicará la misma compensación. 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, esta 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 mas favorable de los predios integrados. El proyecto de edificación integrada debe ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. <b>Art. IV.4.46.-</b> Agregación de unidades.- En las Áreas Patrimoniales se permitirá la agregación de dos o mas unidades prediales en los siguientes casos.: a. Cuando las edificaciones no respondan a las características normativas</p>	<p><b>Capítulo VI</b> <i>De los incentivos</i> <b>Sección II</b> <i>De los beneficios</i></p>	<p><i>Art. (...)- Proyectos en predios 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, de acuerdo a su edificabilidad, integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, sea que éste tenga o no edificación. El proyecto de edificación integrada deberá ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Se entiende como 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; éste 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.</i></p>	<p>Similar a lo observado en el <b>Art. De integración predial</b>. No existe como antecedente un análisis responsable sobre los resultados de las intervenciones en los bienes patrimoniales. Se evidencian impactos negativos al predio patrimonial, producto de integración predial, que lejos de aportar a la conservación del bien patrimonial, lo han asfixiado y deteriorado, más aún cuando se ha alterado el entorno urbano y paisajístico. Además, es susceptible a la discrecionalidad.</p>	<p>Identificar los niveles protección <b>de las edificaciones</b> para los proyectos en los predios integrados.  <b>Art. (...)- Proyectos en predios integrados.-</b> Los predios inventariados <b>con edificaciones de protección parcial y condicionada</b>, ubicados fuera del Centro Histórico que no dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio, podrán plantear proyectos integrados con edificación adicional, de acuerdo a su edificabilidad, integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, sea que éste tenga o no edificación. El proyecto de edificación integrada deberá ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Se entiende como 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; éste 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.</p>

<p>establecidas respecto a frente, área y usos admisibles, determinadas en este Código o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.</p> <p><b>b.</b> Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original; y,</p> <p><b>c.</b> 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 las 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 regirán por las siguientes disposiciones:</p> <p><b>a.</b> Las intervenciones sobre dos o mas unidades agregadas mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones; y,</p> <p><b>b.</b> Toda intervención sobre dos o mas 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.</p>				
---	--	--	--	--

<p><b>CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE PARA EL DMQ,</b>  <b>Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo de 2019, última modificación 18 de enero de 2021.</b></p>	<p><b>PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”.</b> (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)</p>		<p><b>PROPUESTA DE SILLA VACÍA</b>  <b>(Comité Pro mejoras del barrio La floresta)</b></p>	
<p><b>Ubicación/Artículo:</b></p>	<p><b>Ubicación:</b></p>	<p><b>Artículo:</b></p>	<p><b>Observación/es:</b></p>	<p><b>Propuesta</b></p>
<p>Libro IV, 4: DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO  TÍTULO I: DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES,  CAPÍTULO IV. REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR. SECCIÓN I: DE LA FORMA DE OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD:</p> <p><i>“Art. IV.4.44.- 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 Secretaría de Territorio, hábitat y Vivienda, 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.”</i></p>	<p><b>No se encuentra o no se ha propuesto</b></p>	<p><b>No se encuentra o no se ha propuesto</b></p>	<p>La propuesta de Ordenanza, ha eliminado el texto del “Art. IV.4.44.- Intensificación de la ocupación del suelo (COS). – “del Código Municipal vigente.</p> <p>Esta situación significará que, en las áreas y/o predios que han sido inventariados como bienes patrimoniales de protección absoluta se pueda aplicar lo establecido por la “ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021” de 13 de septiembre de 2021; y, que en ellos/as se pueda comprar más altura de edificación hasta la máxima establecida por el PUGS mediante la concesión onerosa de derechos. Esto porque, la ordenanza “PMDOT-PUGS No. 001-2021”, nos ilustramos en el caso del Hotel Quito, mismo que estableció singularmente: “para la franja de los terrenos y/o predios del Hotel Quito, hacia la Av. González, en una profundidad de aproximadamente 24 metros, asignó una “EDIFICABILIDAD BÁSICA”: A1012-40, es decir 12 pisos de altura y, una “EDIFICABILIDAD MÁXIMA”: A1016-40, es decir 16 pisos de altura, y, para para el interior de los predios del Hotel Quito, a partir del fondo de la franja antes mencionada, asignó una EDIFICABILIDAD BÁSICA A606-50, es decir 6 pisos de altura” ( Documento Hallazgos de la Investigación 2023, que es de conocimiento de la STHV.)</p> <p>Todo lo que, finalmente, permitirá la destrucción del Bien Patrimonial Hotel Quito.</p>	<p>Incluir en el texto del “Art. IV.4.44.- Intensificación de la ocupación del suelo (COS).”. tal cual consta en el Código Municipal vigente, para salvaguardar la condición patrimonial de protección integral y absoluta establecida por los dos actos administrativos legal y legítimamente emitidos por el Municipio de Quito; esto es, la FICHA DE INVENTARIO DE MAYO DE 1998 - MDQ- CÓDIGO N27-142 y la FICHA DE LEVANTAMIENTO DE CAMPO-IMFORMACIÓN BÁSICA-INPC-IMP-ÁREAS HISTORICAS”-2013-MDQ-CÓDIGO 0420-002-004-001.</p> <p>Adicionalmente, Se recomienda que el Concejo Metropolitano de Quito disponga a la STHV la revisión de la edificabilidad asignada a los predios del Hotel Quito en concordancia con su grado de protección Integral y Absoluta.</p>

--	--	--	--	--

PROPUESTA STHV “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES”. (Versión enviada por la STHV a la Comisión de Áreas Históricas, el 08 de noviembre de 2023)		PROPUESTA DE SILLA VACÍA (Comité Pro mejoras del barrio La floresta)	
Ubicación:	Artículo:	Observación/es:	Propuestas
<b>TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</b>  <b>Disposiciones Transitorias</b>	<b>QUINTA.-</b> <i>En un término máximo de 60 días, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito realizará las gestiones necesarias para solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, publicar y remitir un formato de ficha de inventario de arquitectura moderna, con el fin de aplicar la normativa constante en la presente ordenanza.</i>	El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) a través del Consejo Técnico de Apoyo para el Inventario y Protección de los Bienes Inmuebles de la Arquitectura Moderna del Ecuador, ha aprobado la ficha de documentación del movimiento moderno y su directriz, el 12 de mayo del 2023. Documento que deberá ser parte del cuerpo normativo del proyecto de ordenanza en curso, con el fin de articular y homologar las disposiciones nacionales con las locales.	Disposiciones Transitorias  Se recomienda incluir las directrices para la protección de bienes inmuebles de la Arquitectura Moderna en la presente ordenanza.

Atentamente,

Arq. Inés Pazmiño Gavilanes

CC1801418136

Ciudadana acreditada para participar en la Silla Vacía

por parte del **Comité Pro-Mejoras del Barrio La Floresta**

Proyecto: “ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS Y ÁREAS PATRIMONIALES”

DMQ 27 noviembre 2023